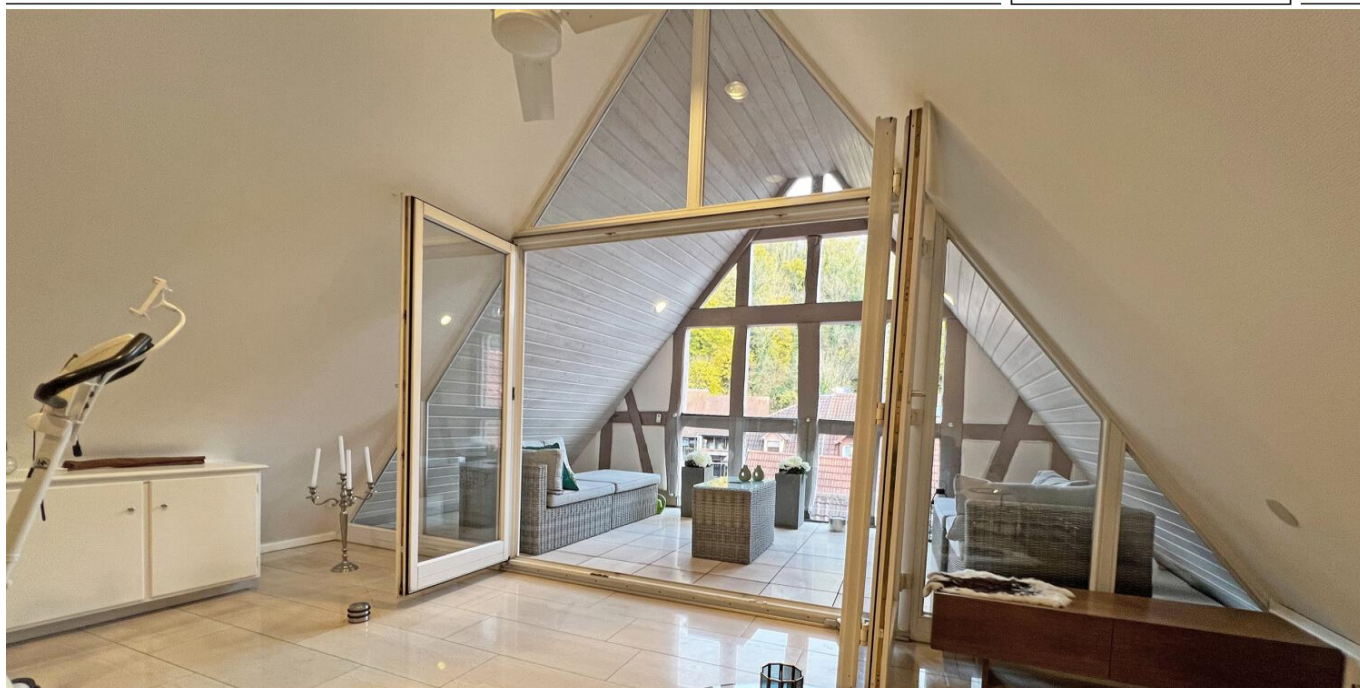


Weinheim

# Városi élet egy történelmi sorházban - loggiával és fantasztikus kilátással a várra

VP azonosító: 25239646

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

VÉTELÁR: 798.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 192 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 91 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25239646 - 69469 Weinheim

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25239646 - 69469 Weinheim

## Áttekintés

|                       |                |
|-----------------------|----------------|
| VP azonosító          | 25239646       |
| Hasznos lakótér       | ca. 192 m²     |
| Teto formája          | Nyeregteto     |
| Szobák                | 6              |
| Hálósobák             | 3              |
| Fürdoszobák           | 2              |
| Építés éve            | 1571           |
| Parkolási lehetőségek | 2 x Mélygarázs |

|                          |                                                                           |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                  | 798.000 EUR                                                               |
| Ház                      | Családi ház                                                               |
| Jutalék                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizálás / felújítás | 2012                                                                      |
| Az ingatlan állapota     | Részleges Felújított                                                      |
| Kivitelezési módszer     | Szilárd                                                                   |
| Hasznos terület          | ca. 25 m²                                                                 |
| Felszereltség            | Vendég WC, Beépített konyha, Erkély                                       |

VP azonosító: 25239646 - 69469 Weinheim

## Áttekintés: Energia adatok

|                 |            |                    |                                         |
|-----------------|------------|--------------------|-----------------------------------------|
| Futési rendszer | Padlófűtés | Energiatanúsítvány | A rendelkezések<br>szerint nem kötelező |
| Energiaforrás   | Gáz        |                    |                                         |

VP azonosító: 25239646 - 69469 Weinheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25239646 - 69469 Weinheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25239646 - 69469 Weinheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25239646 - 69469 Weinheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25239646 - 69469 Weinheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25239646 - 69469 Weinheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25239646 - 69469 Weinheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25239646 - 69469 Weinheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25239646 - 69469 Weinheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25239646 - 69469 Weinheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25239646 - 69469 Weinheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25239646 - 69469 Weinheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25239646 - 69469 Weinheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25239646 - 69469 Weinheim

## Az első benyomás

Karakteres otthon modern étellel. Ez a gondosan felújított favázas ház Weinheim Gerberbach negyedében ötvözi a történelmi báját a modern belsőépítészettel. A négy szinten elterülő, körülbelül 192 m<sup>2</sup> lakóterületű ingatlan sokoldalú és modern elrendezésével lenyűgöző, különleges életminőséget kölcsönözve ennek az otthonnak. A hagyományos építészet és a stílusos modern belsőépítészet kombinációja egyedülálló lehetőséget kínál ebben a keresett lakóövezetben. A földszinten egy önálló lakás található. Belépéskor azonnal a nyitott területe nappali és étkező fogadja, amely barátságos légkört teremt. Ezt a területet egy külön hálószoba, egy konyha és egy fürdőszoba egészíti ki. A lakás teljesen különálló, és rugalmasan használható – vendégek, családtagok, dolgozószoba vagy bérlés céljából. Földszint - Nappali, étkező, főzés. A földszint nyitott, tágas és hívogató. A nappali, a konyha és az étkező zökkenőmentesen olvad egymásba, modern, városi életkörnyezetet teremtve – a történelmi építészetbe ágyazva. A hagyományos gerendák és a letisztult vonalak kombinációja adja meg ennek a szintnek a jellegzetes jellegét. Ezenkívül a földszinten egy praktikus háztartási helyiség, egy ruhatár és egy vendég WC található. Ezek a funkcionális helyiségek teszik teljessé az összképet, és különösen kényelmessé teszik a fő szintet a mindennapi használatra. Az emeleten egy tágas hálószoba található egy hozzá tartozó öltözővel, egy iroda és egy modern fürdőszoba. Ez a szint magas szintű lakhatást, rengeteg teret biztosít a magánéletnek, és kiváló feltételeket biztosít a funkcionális, mégis kellemes élethez. Az átalakított tetőtér egy további helyiséget kínál, amely hálószobaként vagy nappaliként is használható, valamint a sorház fénypontja: a tágas, fedett loggia, ahonnan áhított és lélegzetelállító kilátás nyílik a Windeck-kastélyra. Az esti világítás különösen hangulatos hangulatot teremt, tökéletes menekülést kínálva a mindennapi élet stressze elől. A ház a történelmi Gerberbach negyedben található – a város egyik legbájosabb és legkeresettebb környékén. A festői óváros, a piac, a kávézók, éttermek, kis butikok és a mindennapi szükségletek minden kényelmi létesítménye gyalogosan is könnyen megközelíthető. Weinheim ugyanakkor kivételes életminőséget kínál két kastélyának, az egzotikus erdők természeti környezetének és a Rajna-Neckar nagyvárosi régióval való kiváló kapcsolatainak köszönhetően. Az ingatlant számos vonzó tulajdonság teszi még vonzóbbá: padlófűtés, márványpadló, dupla üvegezés, két földalatti parkolóhely (40 000 euróért megvásárolható), valamint egy jellegzetes boltozatos pince, amely különleges hangulatot kölcsönöz a háznak, és ideális borospinceként. Ez a ház tökéletes azok számára, akik tágas életteret, jól megtervezett alaprajzot és modern, harmonikus lakókörnyezetet keresnek. Akár családokról, párokról, akik extra helyre vágyanak, akár olyan vásárlókról, akik különálló egységet szeretnének a vendégek vagy a magánhasználat számára – az ingatlan számos lehetőséget kínál. A nyugodt

elhelyezkedés, a kastélyra néző loggia, valamint a bájos építészet és a modern kényelem kombinációja ritka lehetőséggé teszi ezt az otthont Weinheimben.

VP azonosító: 25239646 - 69469 Weinheim

## Részletes felszereltség

- Einliegerwohnung
- Loggia mit Burgblick
- Doppelverglasung
- Fußbodenheizung
- Marmorböden
- HWR
- Abstellkammer
- zwei Gäste- Wcs
- zwei Einbauküchen
- Gewölbekeller
- zwei Tiefgaragenstellplätze ( für 40.000,- € zu erwerben )

**VP azonosító: 25239646 - 69469 Weinheim**

## Minden a helyszínról

Weinheim, die "Zwei-Burgen-Stadt", liegt idyllisch eingebettet in der malerischen Landschaft zwischen dem Rhein-Neckar-Gebiet und dem Odenwald. Die Große Kreisstadt Weinheim ist mit ca. 45 000 Einwohnern die größte Stadt im Rhein-Neckar-Kreis und die nördlichste an der badischen Bergstraße. Mit seinem charmanten historischen Stadtkern und seiner beeindruckenden Naturkulisse ist Weinheim ein wahrer Geheimtipp für Naturliebhaber, Kulturinteressierte und Genießer.

Des Weiteren bietet Weinheim eine hervorragende Infrastruktur und alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs gibt es vor Ort. Durch die direkte Anbindung an die A5 und A659 benötigt man nach Heidelberg und Mannheim ca. 15 Minuten und zum Frankfurter Flughafen ca. 40 Minuten mit dem Pkw. Mit dem IC erreicht man den Frankfurter Hauptbahnhof in 40 Minuten und den Hauptbahnhof in Stuttgart in 55 Minuten.

Die Stadt erstreckt sich über eine sanfte Hügellandschaft, umgeben von Weinbergen, grünen Wäldern und blühenden Obstplantagen. Die beiden markanten Wahrzeichen von Weinheim, die Burgruine Windeck und die Wachenburg, thronen majestätisch über der Stadt und bieten atemberaubende Ausblicke auf die Umgebung.

Das Zentrum von Weinheim begeistert mit seinem mittelalterlichen Flair und den engen Gassen, gesäumt von historischen Fachwerkhäusern. Hier finden Besucher charmante Cafés, Restaurants und kleine Boutiquen, in denen regionale Produkte und Handwerkskunst angeboten werden. Der Marktplatz mit seinem imposanten Rathaus bildet das Herzstück der Stadt und ist ein lebendiger Treffpunkt. Für Erholungssuchende bietet sich der Schlosspark mit seinen gepflegten Grünflächen und dem romantischen Schloss an, wo man gemütlich spazieren und die Seele baumeln lassen kann.

Weinheim ist auch für seine Weintradition bekannt. Die umliegenden Weinberge produzieren exzellente Weine, die bei Weinliebhabern auf der ganzen Welt geschätzt werden. Weinproben und Kellerführungen ermöglichen es Besuchern, die köstlichen Weine direkt vor Ort zu verkosten und mehr über die Kunst der Weinherstellung zu erfahren.

Zusätzlich zu seiner natürlichen Schönheit und seinem kulturellen Erbe veranstaltet Weinheim das ganze Jahr über eine Vielzahl von Veranstaltungen und Festen, die Besucher aus nah und fern anziehen. Ob das stimmungsvolle Bergsträßer Winzerfest, das farbenfrohe Blütenwegfest oder das traditionelle Schlossparkfest, hier ist für jeden Geschmack etwas dabei.

VP azonosító: 25239646 - 69469 Weinheim

## További információ / adatok

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

VP azonosító: 25239646 - 69469 Weinheim

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Gernot Heiss

---

Amtsgasse 1, 69469 Weinheim

Tel.: +49 6201 - 87 45 24 0

E-Mail: [weinheim@von-poll.com](mailto:weinheim@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)