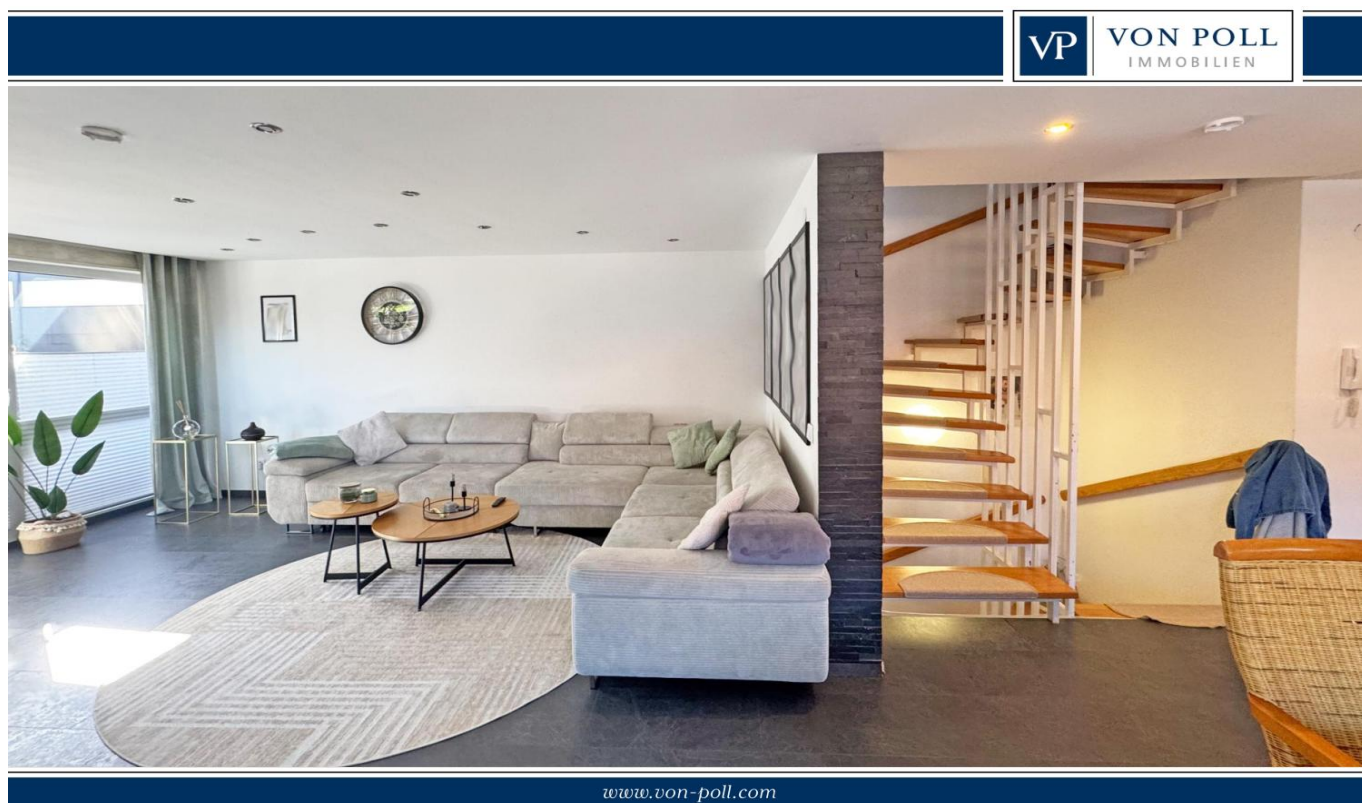


Weinheim

Procedura di offerta. Bellissima casa bifamiliare con appartamento indipendente e vista fantastica.

Codice oggetto: 25239644



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 519.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 160 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 279 m²

Codice oggetto: 25239644 - 69469 Weinheim

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

Codice oggetto: 25239644 - 69469 Weinheim

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25239644
Superficie netta	ca. 160 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1997
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	519.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2018
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 19 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25239644 - 69469 Weinheim

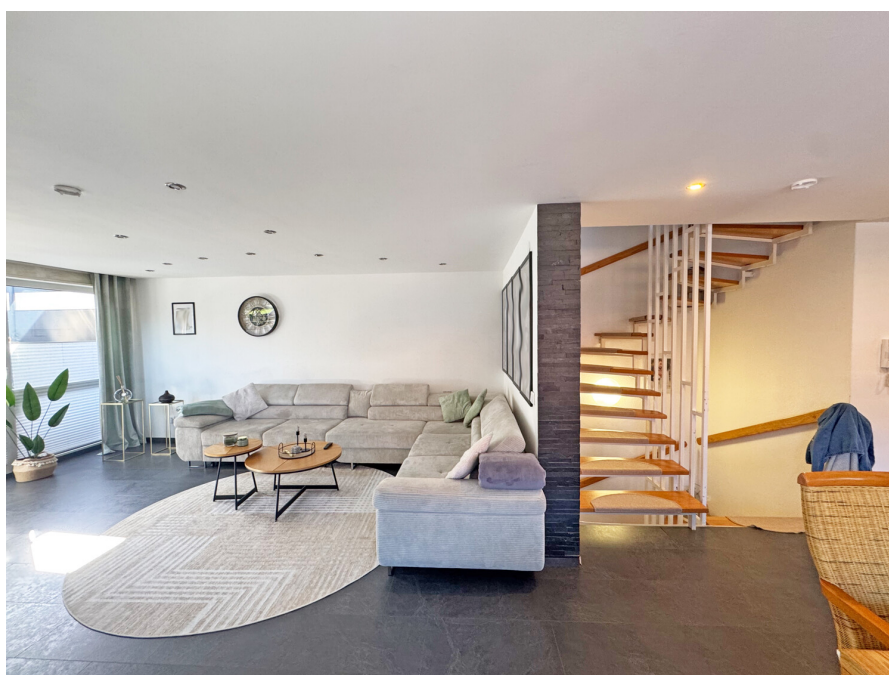
Dati energetici

Riscaldamento	Pellet
Certificazione energetica valido fino a	23.04.2035
Fonte di alimentazione	Pellet

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	126.80 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	D
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1997

Codice oggetto: 25239644 - 69469 Weinheim

La proprietà



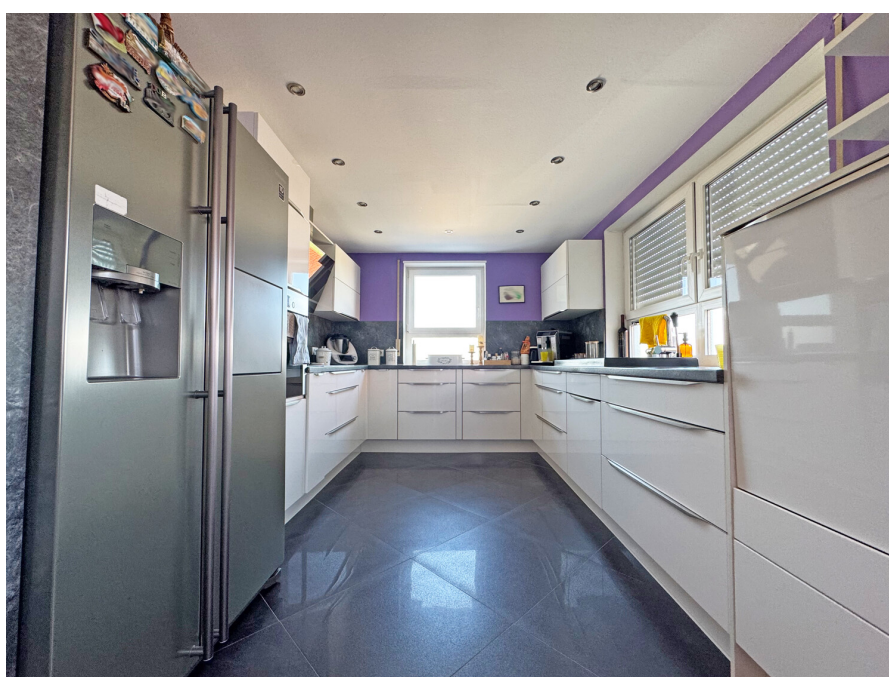
Codice oggetto: 25239644 - 69469 Weinheim

La proprietà



Codice oggetto: 25239644 - 69469 Weinheim

La proprietà



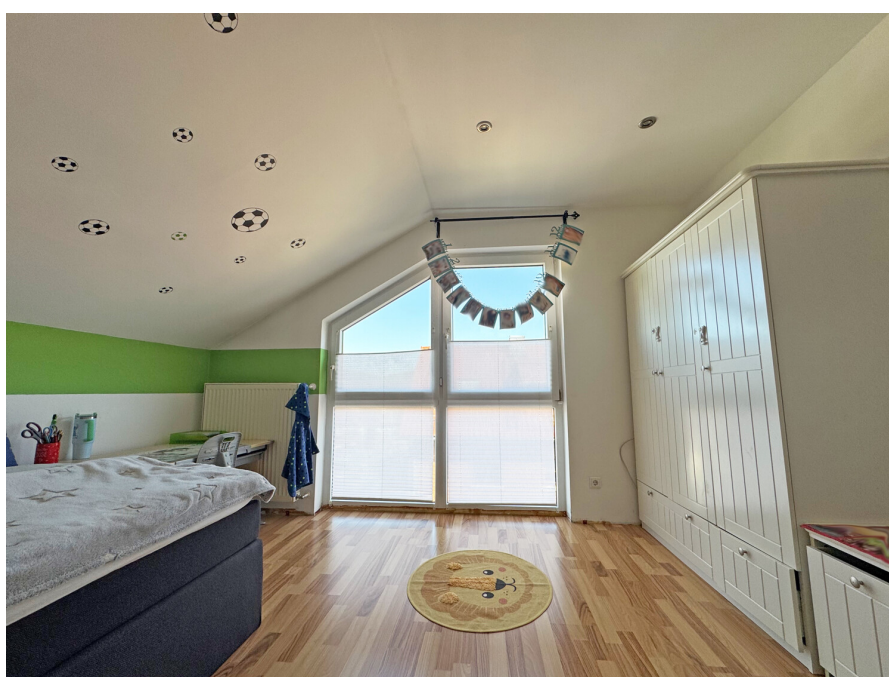
Codice oggetto: 25239644 - 69469 Weinheim

La proprietà



Codice oggetto: 25239644 - 69469 Weinheim

La proprietà



Codice oggetto: 25239644 - 69469 Weinheim

La proprietà



Codice oggetto: 25239644 - 69469 Weinheim

La proprietà



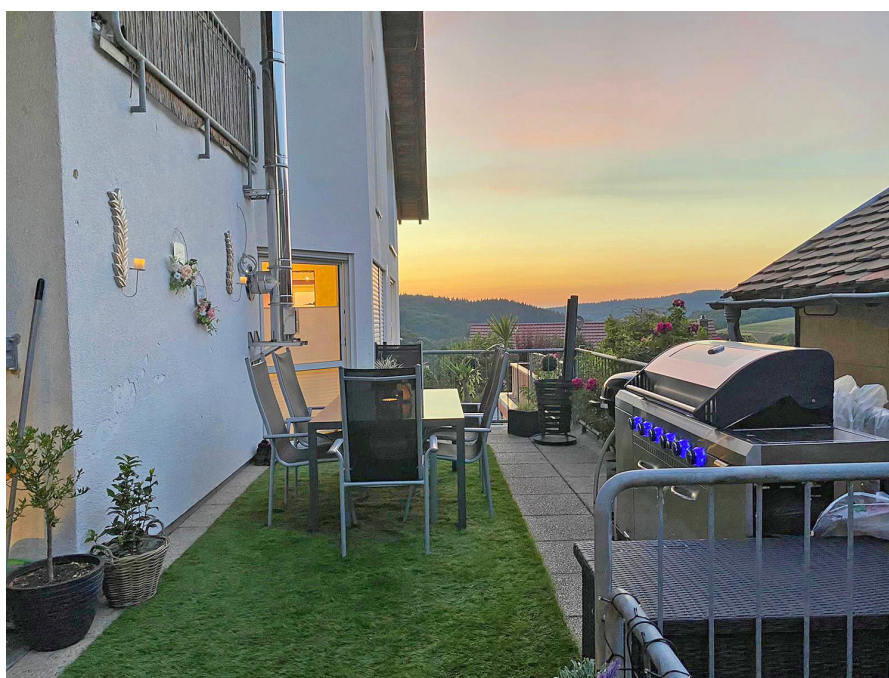
Codice oggetto: 25239644 - 69469 Weinheim

La proprietà



Codice oggetto: 25239644 - 69469 Weinheim

La proprietà



Codice oggetto: 25239644 - 69469 Weinheim

La proprietà



Codice oggetto: 25239644 - 69469 Weinheim

La proprietà



Codice oggetto: 25239644 - 69469 Weinheim

Una prima impressione

Questa moderna casa bifamiliare, costruita nel 1997, coniuga ampi spazi abitativi e un design curato nei minimi dettagli. Con 160 m² di superficie abitabile e un terreno di 279 m², la proprietà offre ampio spazio per una famiglia che apprezza sia l'eleganza che la praticità. Un punto di forza è l'appartamento indipendente al piano terra, che può essere utilizzato per gli ospiti, come unità abitativa aggiuntiva o come ufficio. L'appartamento dispone di una zona giorno e notte combinate, una cucina e un bagno. Questa disposizione flessibile è ideale per gli ospiti o una piccola famiglia, pur garantendo sufficiente privacy. Al piano superiore, un ampio ingresso conduce a un soggiorno luminoso e accogliente. Da qui si accede direttamente alla terrazza, che si integra perfettamente nel giardino ben curato, il luogo perfetto per trascorrere piacevoli serate all'aperto. Il giardino comprende anche una piscina, che offre refrigerio nelle calde giornate estive e crea un'atmosfera di vacanza a due passi da casa. Uno studio è ideale come ufficio o come rifugio tranquillo. La moderna cucina, dotata di mobili di alta qualità, offre ampio spazio per le creazioni culinarie. La sala da pranzo adiacente colpisce per le sue dimensioni generose ed è perfetta per pranzi conviviali, feste in famiglia o cene rilassate con gli amici. Un comodo bagno per gli ospiti completa il piano superiore. La mansarda comprende una spaziosa camera per bambini e due camere da letto, una delle quali è ideale come camera per gli ospiti. Il bagno è moderno e gode di luce naturale, garantendo momenti di benessere. Dalla camera da letto si accede a un balcone con una splendida vista. Tra i punti di forza di questa proprietà c'è il camino, che crea un'atmosfera accogliente e invitante nelle fredde serate invernali. Le finiture di alta qualità, tra cui eleganti pavimenti in laminato e piastrelle, nonché le finestre con doppi vetri, non solo conferiscono alla casa un aspetto moderno, ma contribuiscono anche all'efficienza energetica e a un elevato comfort abitativo. Un'ampia sala hobby al piano terra, un garage e un ulteriore posto auto offrono ampio spazio di stoccaggio. Situata a Steinklingen, un idilliaco quartiere di Weinheim, questa proprietà offre una perfetta combinazione di tranquillità rurale e comodo accesso alla città. Weinheim vanta un'affascinante atmosfera da centro storico, numerose attività per il tempo libero e ottimi collegamenti con i mezzi pubblici. La vicinanza alla foresta e ai vigneti dell'Odenwald rende questa regione particolarmente attraente per gli amanti della natura e per chi cerca uno stile di vita più rilassato. Questa casa bifamiliare coniuga uno stile di vita moderno con un'eccezionale qualità della vita ed è ideale per una famiglia. Siete invitati a presentare un'offerta superiore al prezzo di listino, in modo che i proprietari possano decidere se accettarla o meno. Venite a scoprire questa casa eccezionale e fissate una visita oggi stesso.

Codice oggetto: 25239644 - 69469 Weinheim

Dettagli dei servizi

- Einliegerwohnung
- Pool
- Kamin
- Terrasse
- Balkon
- Garten
- Laminat
- Fliesen
- Doppelverglasung
- Einbauküche
- Gäste- WC
- Hobbyraum
- Keller
- Garage
- Stellplatz

Codice oggetto: 25239644 - 69469 Weinheim

Tutto sulla posizione

Steinklingen ist ein Ortsteil der Stadt Weinheim und liegt idyllisch eingebettet in der sanften Hügel- und Weinlandschaft der Bergstraße. Der Ort zeichnet sich durch seine ruhige und ländliche Atmosphäre aus, während er gleichzeitig nur wenige Kilometer vom Stadtzentrum entfernt ist. Steinklingen bietet somit eine perfekte Mischung aus naturnahem Wohnen und der Nähe zu den urbanen Annehmlichkeiten von Weinheim.

Weinheim, die "Zwei-Burgen-Stadt", liegt idyllisch eingebettet in der malerischen Landschaft zwischen dem Rhein-Neckar-Gebiet und dem Odenwald. Die Immobilie befindet sich im Ortsteil Hohensachsen. 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.

Codice oggetto: 25239644 - 69469 Weinheim

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.4.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 126.80 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pelletheizung.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

Codice oggetto: 25239644 - 69469 Weinheim

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Gernot Heiss

Amtsgasse 1, 69469 Weinheim

Tel.: +49 6201 - 87 45 24 0

E-Mail: weinheim@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com