

Weinheim

Investi con lungimiranza: edificio di 4 unità con potenziale e modernizzazione in corso

Codice oggetto: 25239629



VON POLL
IMMOBILIEN



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 725.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 315,97 m² • VANI: 16 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 477 m²

Codice oggetto: 25239629 - 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: 25239629 - 69469 Weinheim

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25239629	Prezzo d'acquisto	725.000 EUR
Superficie netta	ca. 315,97 m ²	Casa	Casa plurifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	16	Modernizzazione / Riqualificazione	2024
Camere da letto	10	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	4	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1968	Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone
Garage/Posto auto	1 x Garage		

Codice oggetto: 25239629 - 69469 Weinheim

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	101.00 kWh/m ² a
Certificazione energetica valido fino a	13.08.2035	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1968

Codice oggetto: 25239629 - 69469 Weinheim

La proprietà



Codice oggetto: 25239629 - 69469 Weinheim

La proprietà



Codice oggetto: 25239629 - 69469 Weinheim

La proprietà



Codice oggetto: 25239629 - 69469 Weinheim

La proprietà



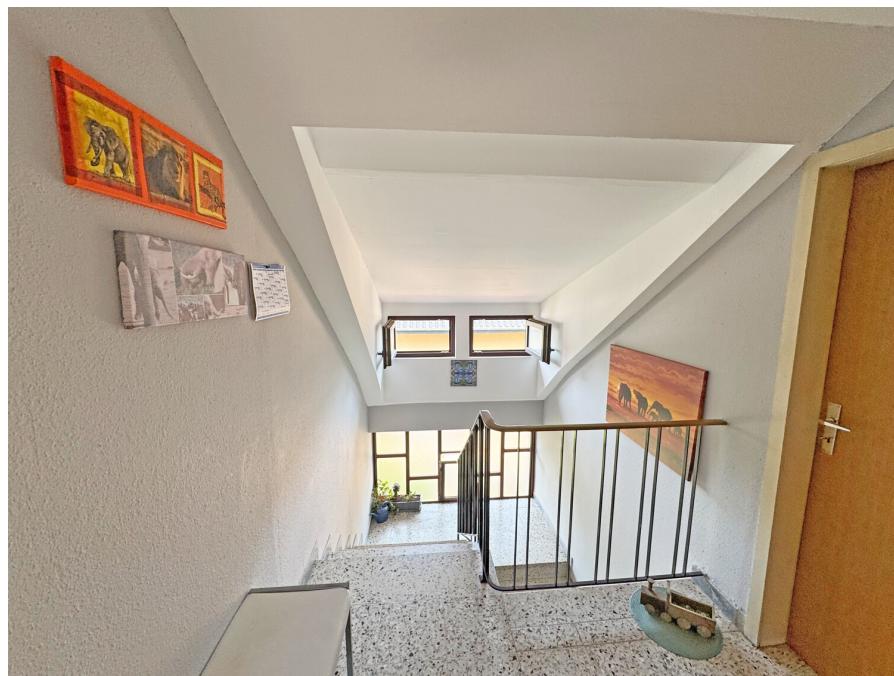
Codice oggetto: 25239629 - 69469 Weinheim

La proprietà



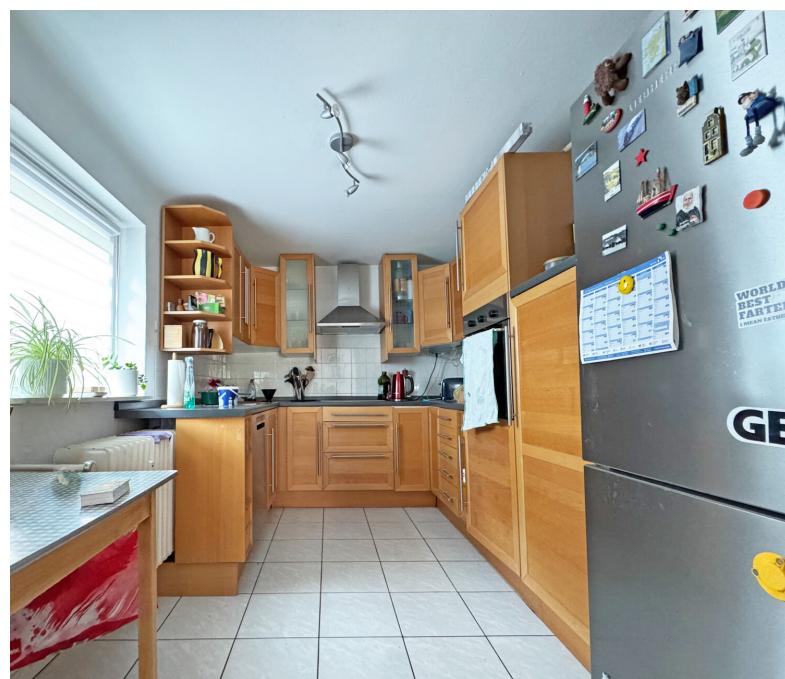
Codice oggetto: 25239629 - 69469 Weinheim

La proprietà



Codice oggetto: 25239629 - 69469 Weinheim

La proprietà



Codice oggetto: 25239629 - 69469 Weinheim

Una prima impressione

In vendita un edificio di quattro unità ben tenuto che offre agli investitori un solido rendimento con ulteriore potenziale. La proprietà comprende due appartamenti di tre locali e due di cinque locali, tutti attualmente completamente affittati. Uno dei tre locali sarà disponibile il 31 ottobre e può essere riaffittato, consentendo così eventuali adeguamenti del canone di locazione. Il reddito annuo da locazione ammonta a 33.120 €, inclusi 300 € al mese derivanti da un impianto fotovoltaico sul tetto. L'edificio è stato regolarmente rimodernato ed è in ottime condizioni. Un nuovo impianto di riscaldamento centralizzato a gas è stato installato nel 2024, tutte le porte degli appartamenti sono state sostituite nel 2022 e nuove finestre in PVC con doppi vetri sono state installate nel 2020. Anche l'appartamento all'ultimo piano è stato completamente ristrutturato nel 2020. La facciata è stata isolata, il giardino è stato ristrutturato e il seminterrato è stato isolato nel 2015. Il seminterrato ospita i locali di deposito per gli appartamenti al piano terra e al primo piano, un locale caldaia e un appartamento con ufficio, camera da letto, bagno, soggiorno e zona pranzo con accesso alla terrazza e cucina. Il piano terra e il primo piano presentano la stessa disposizione, ciascuno con una camera da letto, una cameretta, uno studio con accesso al balcone, un bagno per gli ospiti, un bagno, un'ampia zona giorno con balcone, una sala da pranzo e una cucina. L'attico dispone di un ripostiglio separato nel vano scale, una camera da letto, una cameretta, una zona giorno e pranzo, una cucina e un bagno. Questo edificio plurifamiliare offre un investimento sicuro con un reddito stabile. Le visite sono disponibili su appuntamento. Saremo lieti di presentarvi personalmente questo attraente edificio plurifamiliare e siamo disponibili in qualsiasi momento per ulteriori informazioni.

Codice oggetto: 25239629 - 69469 Weinheim

Dettagli dei servizi

- Photovoltaik-Anlage
- Gaszentralheizung
- Doppelgarage
- Doppeltverglaste Kunststofffenster
- Gartenfläche

Codice oggetto: 25239629 - 69469 Weinheim

Tutto sulla posizione

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

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 majestatisch über der Stadt und bieten atemberaubende Ausblicke auf die Umgebung.

Weinheim verfügt über eine vielfältige Bildungslandschaft, die Familien attraktive Optionen bietet. Die Stadt beherbergt Grundschulen, weiterführende Schulen und berufsbildende Einrichtungen, die eine qualitativ hochwertige Ausbildung gewährleisten.

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.

Codice oggetto: 25239629 - 69469 Weinheim

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.8.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 101.00 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1968.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegegesetz 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.

Codice oggetto: 25239629 - 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