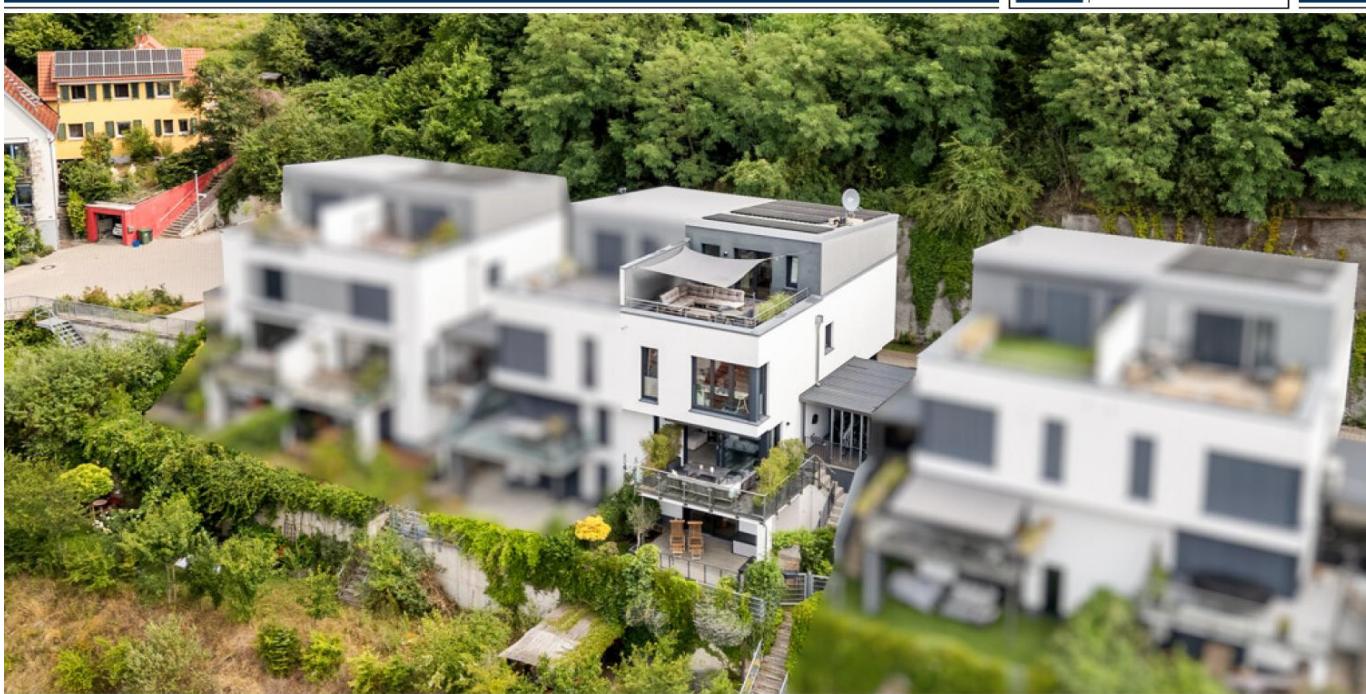


Weinheim

Lussuosa casa bifamiliare con finiture di alta qualità ed efficienza energetica A+

Codice oggetto: 25239641



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 1.270.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 222 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 311 m²

Codice oggetto: 25239641 - 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: 25239641 - 69469 Weinheim

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25239641	Prezzo d'acquisto	1.270.000 EUR
Superficie netta	ca. 222 m ²	Casa	Porzioni di bifamiliari
Vani	5	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	4	Modernizzazione / Riqualificazione	2022
Bagni	3	Stato dell'immobile	Come nuovo
Anno di costruzione	2019	Tipologia costruttiva	massiccio
Garage/Posto auto	1 x Carport, 1 x superficie libera	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25239641 - 69469 Weinheim

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Consumo finale di energia	19.90 kWh/m ² a
Certificazione energetica valido fino a	23.07.2029	Classe di efficienza energetica	A+
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2019

Codice oggetto: 25239641 - 69469 Weinheim

La proprietà



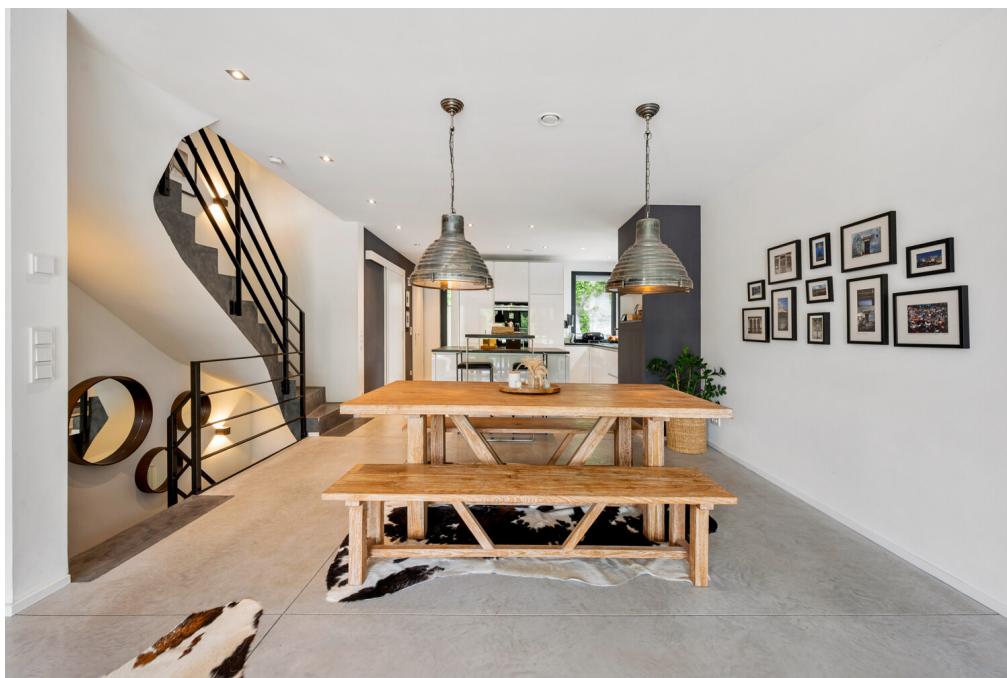
Codice oggetto: 25239641 - 69469 Weinheim

La proprietà



Codice oggetto: 25239641 - 69469 Weinheim

La proprietà



Codice oggetto: 25239641 - 69469 Weinheim

La proprietà



Codice oggetto: 25239641 - 69469 Weinheim

La proprietà



Codice oggetto: 25239641 - 69469 Weinheim

La proprietà



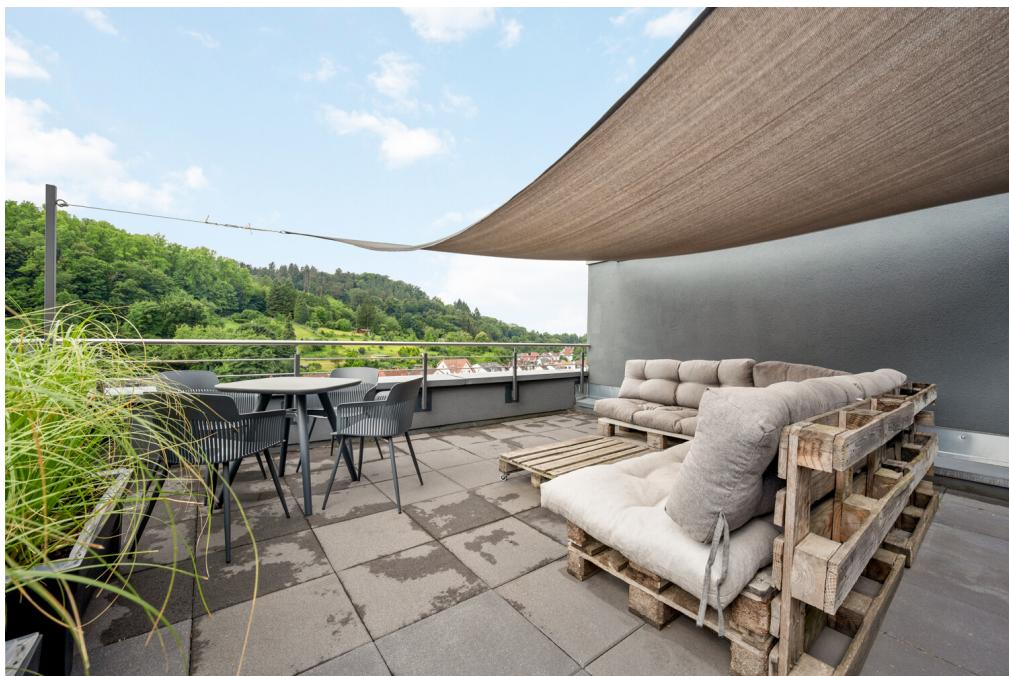
Codice oggetto: 25239641 - 69469 Weinheim

La proprietà



Codice oggetto: 25239641 - 69469 Weinheim

La proprietà



Codice oggetto: 25239641 - 69469 Weinheim

La proprietà



Codice oggetto: 25239641 - 69469 Weinheim

Una prima impressione

Questa esclusiva casa bifamiliare è stata costruita nel 2019 e offre circa 222 m² di superficie abitabile su un terreno di 311 m². La proprietà colpisce non solo per la sua architettura spaziosa e le finiture di alta qualità, ma anche per la sua eccezionale classe energetica A+, sinonimo di vita sostenibile e orientata al futuro. Entrando al piano terra, si viene accolti da un'accogliente corridoio che conduce a un comodo bagno di servizio. La luminosa zona giorno e pranzo con accesso al balcone costituisce il cuore di questo piano, creando un'armoniosa connessione tra interni ed esterni. L'elegante e lussuosa cucina presenta linee pulite ed elettrodomestici da incasso di alta qualità. Un bagno per gli ospiti e un ripostiglio completano la disposizione ben progettata. Al piano superiore si trovano un luminoso corridoio, due comode camere da letto per bambini, un elegante bagno e un ulteriore ripostiglio. L'ultimo piano ospita un ampio monolocale, un ulteriore bagno per gli ospiti e una soleggiata terrazza con vista panoramica mozzafiato, che offre un meraviglioso rifugio. Al piano giardino, troverete un'area dal fascino davvero speciale. La tranquilla camera da letto si apre direttamente sulla terrazza e si fonde armoniosamente con l'adiacente zona guardaroba. Un vero punto forte è il lussuoso bagno, separato dalla camera da letto da un'elegante parete in vetro: moderno, aperto e con un tocco di stravaganza. Una scala esterna conduce direttamente dalla terrazza all'idilliaco giardino. Questo piano è completato da una comoda lavanderia. L'immobile vanta eleganti pavimenti in parquet e piastrelle di pregio, creando un'atmosfera senza tempo. Due terrazze, un balcone e un giardino ben curato invitano al relax. Un ulteriore comfort è offerto da una tenda da sole elettrica, tapparelle elettriche, finestre con tripli vetri e una moderna porta con sensore di impronte digitali. La videosorveglianza garantisce un elevato livello di sicurezza. Il riscaldamento a pavimento fornisce un calore confortevole, mentre una pompa di calore aria-acqua e un impianto fotovoltaico consentono di vivere in modo sostenibile ai massimi livelli. Un posto auto coperto e un ulteriore posto auto completano l'offerta. La posizione a Weinheim combina l'atmosfera tranquilla di un quartiere affermato con i vantaggi di un'infrastruttura eccellente. Negozi, scuole e attività per il tempo libero sono comodamente situati nelle vicinanze, mentre l'affascinante centro storico e i dintorni idilliaci promettono un'elevata qualità della vita. Questa casa bifamiliare coniuga eleganza senza tempo, tecnologia moderna e un concept abitativo ben studiato, dando vita a una proprietà che soddisfa i più elevati standard. Una casa che colpisce sia per l'architettura che per le sue caratteristiche, offrendovi un'esperienza abitativa di lusso in una posizione privilegiata.

Codice oggetto: 25239641 - 69469 Weinheim

Dettagli dei servizi

- Parkett
- Fliesen
- Zwei Terrassen
- Balkon
- Garten mit überdachter Terrasse
- Elektrische Markise
- Elektrische Lamellen
- Dreifachverglaste Fenster
- Bodentiefe Fenster
- Abschließbare Fenster
- Fingerprint-Tür
- Videoüberwachung
- Gäste-WC
- Tageslichtbadezimmer
- Freistehende Badewanne
- Doppelwaschtisch
- Ankleideraum
- Zwei Abstellkammern
- Keller
- Moderne Einbauküche mit Kochinsel (Siemens)
- Handtuchwärmer
- Fußbodenheizung
- Enthärtungsanlage BWT
- Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Photovoltaikanlage 7,1 kw/p
- Speicher 7,68 kw/p
- Wallbox
- Carport
- Stellplatz

Codice oggetto: 25239641 - 69469 Weinheim

Tutto sulla posizione

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 majestatisch 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: 25239641 - 69469 Weinheim

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.7.2029.

Endenergieverbrauch beträgt 19.90 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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.



VON POLL
REAL ESTATE

Codice oggetto: 25239641 - 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