

Weinbach / Edelsberg

# Weinbach. Zwei kleine Wohnungen gesamt oder getrennt nutzbar.

CODE DU BIEN: 24189016E



PRIX D'ACHAT: 219.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 121 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5

CODE DU BIEN: 24189016E - 35796 Weinbach / Edelsberg

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24189016E - 35796 Weinbach / Edelsberg

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24189016E
Surface habitable	ca. 121 m <sup>2</sup>
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	5
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1982
Place de stationnement	1 x surface libre

Prix d'achat	219.000 EUR
Type	Rez de chaussée
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2024
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 8 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse

CODE DU BIEN: 24189016E - 35796 Weinbach / Edelsberg

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz liquide	Consommation finale d'énergie	101.00 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	18.08.2033	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 24189016E - 35796 Weinbach / Edelsberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24189016E - 35796 Weinbach / Edelsberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24189016E - 35796 Weinbach / Edelsberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24189016E - 35796 Weinbach / Edelsberg

## La propriété





**CODE DU BIEN: 24189016E - 35796 Weinbach / Edelsberg**

## Une première impression

Die angebotenen Wohnungen befinden sich im Erdgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahre 1982. Die Wohnfläche beträgt zusammen ca. 121 m<sup>2</sup>, verteilt auf die Wohnung 1 mit ca. 53 m<sup>2</sup> und die Wohnung 2 mit ca. 68 m<sup>2</sup>. Wohnung 2 wurde gerade modernisiert und präsentiert sich in einem sehr guten Zustand. Wohnung 1 ist vermietet und hat einen einfachen Ausstattungsstandard. Beide Wohnungen haben eine großzügige Terrasse, die zum Entspannen und Verweilen im Freien einlädt. Der jeweils separate Eingang zur Wohnung sorgt für Privatsphäre und Komfort. Zu jeder Wohnung gehört außerdem ein Kellerraum sowie ein Außenstellplatz für Ihr Fahrzeug. Die Lage der Immobilie ist zentral und dennoch ruhig gelegen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in Weilburg bzw. Weilmünster zu finden.

CODE DU BIEN: 24189016E - 35796 Weinbach / Edelsberg

## Détails des commodités

### Wohnung 2

- eigene Gas-Brennwerttherme von 2024
- neue Fenster mit 3fach-Verglasung
- neues Bad mit Waschtisch, Waschtisch-Unterschrank und Spiegel, Badewanne mit Duschtrennung
- neue Fußböden mit hochwertigem Laminat
- neue Innentüren
- Malerarbeiten komplett neu
- große Terrasse
- eigener Eingang
- 1 Kellerraum
- 1 Außenstellplatz

### Wohnung 1

- eigene Gas-Brennwerttherme von 2020
- Fenster mit 2fach-Verglasung
- große Terrasse
- eigener Eingang
- 1 Kellerraum
- 1 Außenstellplatz

CODE DU BIEN: 24189016E - 35796 Weinbach / Edelsberg

## Tout sur l'emplacement

Weinbach-Edelsberg liegt unmittelbar neben Weilburg bzw. Weilmünster. Perfekt für Wohnen in der Natur und mit vielen Freizeitmöglichkeiten.

CODE DU BIEN: 24189016E - 35796 Weinbach / Edelsberg

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.8.2033. Endenergieverbrauch beträgt 101.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Flüssiggas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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 Handelsregisterauszugs, 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.

CODE DU BIEN: 24189016E - 35796 Weinbach / Edelsberg

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Lars Luscher

---

Grabenstraße 46 Limbourg  
E-Mail: [limburg@von-poll.com](mailto:limburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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