

Weinheim

# Gepflegte Kapitalanlage im Zentrum von Weinheim

VP azonosító: 24239557



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

VÉTELÁR: 498.000 EUR • SZOBÁK: 5

VP azonosító: 24239557 - 69469 Weinheim

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24239557 - 69469 Weinheim

## Áttekintés

VP azonosító	24239557
Szobák	5
ÉPÍTÉS ÉVE	2002
PARKOLÁSI LEHETŐSÉGEK	1 x Mélygarázs

Vételár	498.000 EUR
Kiskereskedelmi üzlethelyiség	
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Teljes terület	ca. 178 m <sup>2</sup>
Modernizálás / Felújítás	2014
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 178 m <sup>2</sup>

VP azonosító: 24239557 - 69469 Weinheim

## Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Táv	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratára	17.05.2031	Végs? energiafogyasztás	65.28 kWh/m <sup>2</sup> a
		Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	B

VP azonosító: 24239557 - 69469 Weinheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 24239557 - 69469 Weinheim

## Az els? benyomás

Dieses hervorragend gepflegte Ladengeschäft in zentraler Lage, erbaut im Jahr 2002 und 2014 umfassend saniert, bietet eine optimale Investitionsmöglichkeit. Es verfügt über ca. 178m<sup>2</sup> Fläche, welche insgesamt fünf Räume, darunter zwei Bürozimmer, zwei Behandlungsräume sowie eine großzügige Verkaufsfläche umfasst, die durch moderne Vinylböden und eine Doppelverglasung für ausgezeichnete Isolierung überzeugt. Die Räume sind durchdacht aufgeteilt und bieten ausreichend Platz für eine flexible Nutzung. Zur Immobilie gehört zudem ein Tiefgaragenstellplatz, der den Komfort für Mitarbeiter erheblich steigert. Dank der zentralen Lage des Objekts und der hervorragenden Verkehrsanbindung, sowie zahlreichen Parkmöglichkeiten in der Umgebung ist eine hohe Kundenfrequenz gewährleistet. Das Objekt ist aktuell vermietet, was zusätzliche Sicherheit und Stabilität für Investoren bietet. Insgesamt handelt es sich um eine attraktive Immobilie für Kapitalanleger oder Gewerbetreibende, die auf der Suche nach einem vielseitig nutzbaren Standort in bester Lage sind. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um die zahlreichen Vorzüge dieses Ladengeschäfts persönlich kennenzulernen.

VP azonosító: 24239557 - 69469 Weinheim

## Részletes felszereltség

- Vinyl
- Fenster aus Aluminium
- Doppelverglasung
- Tiefgaragenstellplatz

**VP azonosító: 24239557 - 69469 Weinheim**

## Minden a helyszínr?!

Weinheim liegt malerisch eingebettet zwischen den beiden Burgen Windeck und der Wachenburg und gehört zur Region südliche Bergstraße. Die zauberhafte Altstadt mit dem historischen Marktplatz und den zahlreichen Straßencafés, sowie der Weinheimer Schlosspark und der angrenzende Exotenwald sind große Publikumsmagnete und weit über die Region bekannt. Von hier aus lassen sich wunderschöne Spaziergänge oder ausgedehnte Wanderungen in die nahegelegenen Berge oder in den vorderen Odenwald unternehmen. Weinheim hat 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.



VP azonosító: 24239557 - 69469 Weinheim

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.5.2031. Endenergieverbrauch beträgt 65.28 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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.

VP azonosító: 24239557 - 69469 Weinheim

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Gernot Heiss

---

Amtsgasse 1 Weinheim  
E-Mail: [weinheim@von-poll.com](mailto:weinheim@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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