

Weinheim / Sulzbach

# Neuwertige Erdgeschosswohnung mit Terrasse und Top Energieeffizienz!

Número da propriedade: 24239535



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

PREÇO DE COMPRA: 425.000 EUR • ÁREA: ca. 110 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4

Número da propriedade: 24239535 - 69469 Weinheim / Sulzbach

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24239535 - 69469 Weinheim / Sulzbach

## Numa vista geral

Número da propriedade	24239535	Preço de compra	425.000 EUR
Área	ca. 110 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	4		
Quartos	3		
Casas de banho	1	Tipo de construção	Sólido
Ano de construção	2022	Área útil	ca. 6 m <sup>2</sup>
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Cozinha embutida

Número da propriedade: 24239535 - 69469 Weinheim / Sulzbach

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Bomba de calor ar-água	Consumo final de energia	12.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	20.12.2031	Classificação energética	A+
Aquecimento	Bomba de calor ar-água	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2021

Número da propriedade: 24239535 - 69469 Weinheim / Sulzbach

## O imóvel



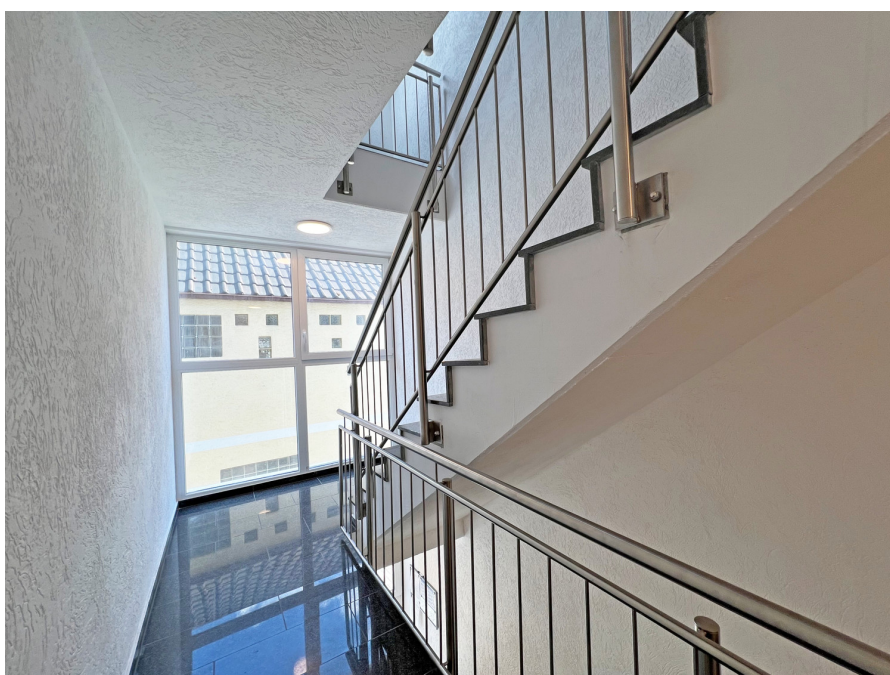
Número da propriedade: 24239535 - 69469 Weinheim / Sulzbach

## O imóvel



Número da propriedade: 24239535 - 69469 Weinheim / Sulzbach

## O imóvel



Número da propriedade: 24239535 - 69469 Weinheim / Sulzbach

## Uma primeira impressão

Diese moderne Erdgeschosswohnung mit einer Wohnfläche von ca. 110 m<sup>2</sup> bietet aufgrund ihrer optimalen Raumaufteilung und hochwertigen Ausstattung einen idealen Wohnkomfort. Das Objekt wurde im Jahr 2022 fertiggestellt und verfügt über insgesamt vier Zimmer, davon drei Schlafzimmer und ein Badezimmer. Beim Betreten der Wohnung gelangt man in einen geräumigen Flur, von dem aus alle Räume zugänglich sind. Das Herzstück der Wohnung ist das lichtdurchflutete Wohnzimmer mit einem angrenzenden Essbereich. Von hier aus gelangt man auf die großzügige Terrasse, die mit einer Außenbeleuchtung ausgestattet ist und zum Entspannen und Verweilen im Freien einlädt. Die Wohnung verfügt über eine modern eingerichtete Einbauküche, die mit allen notwendigen elektrischen Geräten ausgestattet ist. Die dreifachverglasten Fenster sorgen für eine hervorragende Wärmedämmung und lassen viel Tageslicht in die Räume. Elektrische Rollläden bieten zusätzlichen Komfort und Privatsphäre. Das Gäste-WC und das Badezimmer sind hochwertig ausgestattet. Ebenso praktisch sind die Abstellkammer und der Kellerraum, die zusätzlichen Stauraum bieten. Die Beheizung der Wohnung erfolgt mittels Fußbodenheizung, die für eine angenehme Wärme sorgt. Der Bodenbelag besteht aus pflegeleichtem hochwertigem Laminat, das in allen Zimmern verlegt ist. Insgesamt bietet diese Wohnung eine ideale Raumaufteilung und hochwertige Ausstattung, die ein komfortables und zeitgemäßes Wohnen ermöglichen. Ideal für Familien, Paare oder Singles, die auf der Suche nach einer modernen und gut durchdachten Immobilie sind. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Wohnung und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.



Número da propriedade: 24239535 - 69469 Weinheim / Sulzbach

## Detalhes do equipamento

- Laminat
- Terrasse mit Aussenbeleuchtung
- Einbauküche
- Dreifachverglaste Fenster
- Elektrische Rollläden
- Fußbodenheizung
- Gäste- WC
- Abstellkammer
- Kfz-Stellplatz ( kann zusätzlich für 10.000,-€ ) erworben werden.
- Kellerraum
- Fahrradraum
- Waschraum
- Technikraum

Número da propriedade: 24239535 - 69469 Weinheim / Sulzbach

## Tudo sobre a localização

Die "Zwei-Burgen-Stadt" Weinheim, liegt idyllisch eingebettet in der malerischen Landschaft zwischen dem Rhein-Neckar-Gebiet und dem Odenwald. Die Wohnung 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 majestätisch 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.

Número da propriedade: 24239535 - 69469 Weinheim / Sulzbach

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.12.2031. Endenergieverbrauch beträgt 12.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021. Die Energieeffizienzklasse ist A+. 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.

Número da propriedade: 24239535 - 69469 Weinheim / Sulzbach

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)