

Weinheim / Sulzbach

# Zwei-Zimmer Wohnung im Neubau mit Balkon

**CODICE OGGETTO: 24239536**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 290.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 59 m<sup>2</sup> • VANI: 2**

CODICE OGGETTO: 24239536 - 69469 Weinheim / Sulzbach

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24239536 - 69469 Weinheim / Sulzbach

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24239536
Superficie netta	ca. 59 m <sup>2</sup>
Piano	1
Vani	2
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	2022
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 10000 EUR (Vendita)

Prezzo d'acquisto	290.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 6 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Balcone

CODICE OGGETTO: 24239536 - 69469 Weinheim / Sulzbach

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Consumo finale di energia	12.50 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	20.12.2031	Classe di efficienza energetica	A+
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2021

CODICE OGGETTO: 24239536 - 69469 Weinheim / Sulzbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24239536 - 69469 Weinheim / Sulzbach

## La proprietà



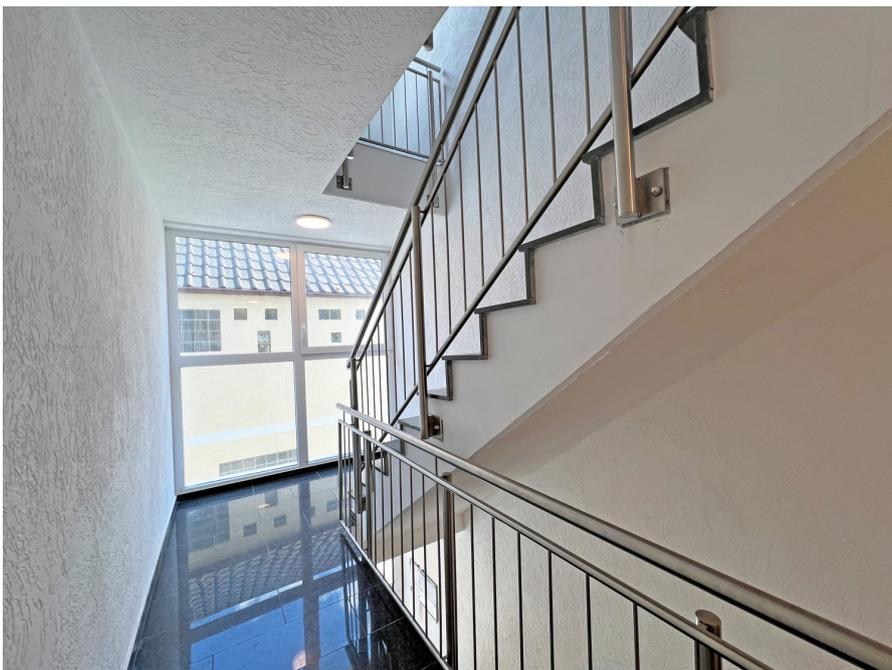
CODICE OGGETTO: 24239536 - 69469 Weinheim / Sulzbach

## La proprietà



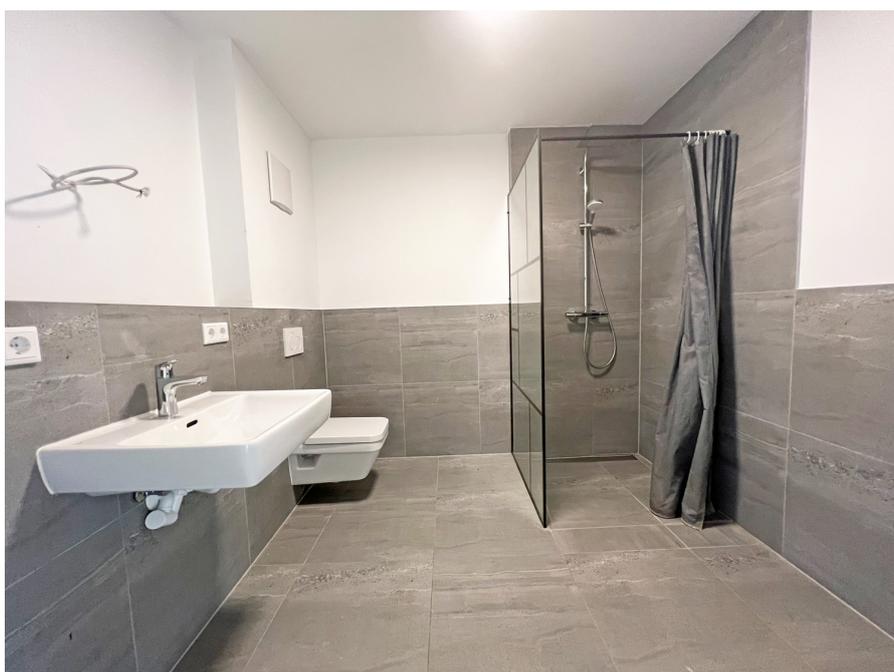
CODICE OGGETTO: 24239536 - 69469 Weinheim / Sulzbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24239536 - 69469 Weinheim / Sulzbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24239536 - 69469 Weinheim / Sulzbach

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 24239536 - 69469 Weinheim / Sulzbach**

## Una prima impressione

Wir präsentieren Ihnen eine moderne und energieeffiziente Wohnung in einem 2022 erbauten 4-Parteienhaus in Weinheim-Sulzbach. Diese stilvolle Wohnung überzeugt nicht nur durch ihre moderne Ausstattung, sondern auch durch ihre gut angebundene Lage. Diese Immobilie befindet sich in Weinheim-Sulzbach und punktet mit einer A+ Energieeffizienzklasse. Sie verfügt über die neueste Ausstattung und befindet sich im 1. Obergeschoss. Mit einer Wohnfläche von 60 m<sup>2</sup> bietet die Wohnung ausreichend Platz. Die Wohnung umfasst ein Schlafzimmer sowie ein Badezimmer mit Dusche. Der Wohn- und Essbereich ist offen gestaltet und bietet Platz für eine offene Küche. Von hier aus gelangen Sie auch auf den nach Süden ausgerichteten Balkon. Die Wohnung ist hochwertig mit Feinsteinzeug-Fliesen ausgelegt und verfügt über eine angenehme Fußbodenheizung. Elektrische Rollläden bieten zusätzlichen Komfort und Sicherheit. Eine Gegensprechanlage mit Videoüberwachung sorgt für ein Plus an Sicherheit. Direkt vor dem Haus steht Ihnen ein Stellplatz zur Verfügung, und für Fahrräder gibt es einen speziellen Abstellraum. Außerdem gehört ein 6 m<sup>2</sup> großer Keller zur Wohnung, der zusätzlichen Stauraum bietet. Die Wohnung ist derzeit vermietet und die Küche gehört dem Mieter. Diese Wohnung ist eine seltene Gelegenheit in begehrter Lage. Kontaktieren Sie uns für mehr Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins.

CODICE OGGETTO: 24239536 - 69469 Weinheim / Sulzbach

## Dettagli dei servizi

- Granittreppa und Fußboden im Treppenhaus
- Feinsteinzeugfliesen
- Fußbodenheizung
- Elektrische Rollläden
- Gegensprechanlage mit Video
- Stellplatz direkt vor dem Haus
- Fahrradraum
- Keller 6 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 24239536 - 69469 Weinheim / Sulzbach**

## Tutto sulla posizione

Die Wohnung befindet sich in Sulzbach, einem nördlich von Weinheim gelegenen Ortsteil. 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.

**CODICE OGGETTO: 24239536 - 69469 Weinheim / Sulzbach**

## Ulteriori informazioni

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.

CODICE OGGETTO: 24239536 - 69469 Weinheim / Sulzbach

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)