

Weinheim / Sulzbach

# Zwei-Zimmer Wohnung im Neubau mit Balkon

Property ID: 24239536



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

**PURCHASE PRICE: 290.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 59 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2**

Property ID: 24239536 - 69469 Weinheim / Sulzbach

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24239536 - 69469 Weinheim / Sulzbach

## At a glance

Property ID	24239536
Living Space	ca. 59 m <sup>2</sup>
Floor	1
Rooms	2
Bedrooms	1
Bathrooms	1
Year of construction	2022
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 10000 EUR (Sale)

Purchase Price	290.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Like new
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 6 m <sup>2</sup>
Equipment	Balcony

Property ID: 24239536 - 69469 Weinheim / Sulzbach

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Air-to-water heat pump	Final energy consumption	12.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	20.12.2031	Energy efficiency class	A+
Power Source	Air-to-water heat pump	Year of construction according to energy certificate	2021

Property ID: 24239536 - 69469 Weinheim / Sulzbach

## The property





Property ID: 24239536 - 69469 Weinheim / Sulzbach

## The property



Property ID: 24239536 - 69469 Weinheim / Sulzbach

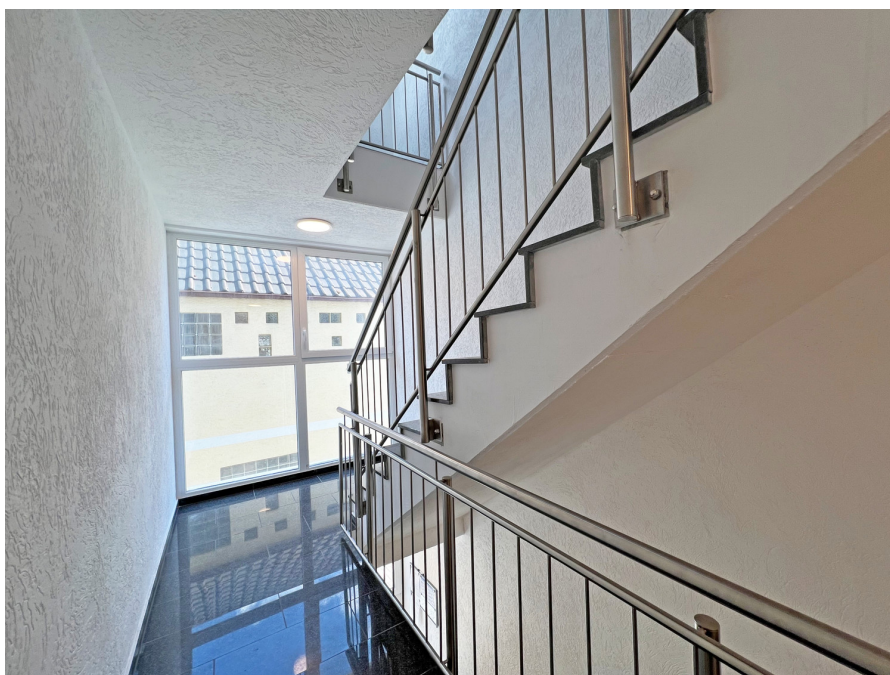
## The property





Property ID: 24239536 - 69469 Weinheim / Sulzbach

## The property





Property ID: 24239536 - 69469 Weinheim / Sulzbach

## The property



Property ID: 24239536 - 69469 Weinheim / Sulzbach

## The property



Property ID: 24239536 - 69469 Weinheim / Sulzbach

## A first impression

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.



Property ID: 24239536 - 69469 Weinheim / Sulzbach

## Details of amenities

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

Property ID: 24239536 - 69469 Weinheim / Sulzbach

## All about the location

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.

Property ID: 24239536 - 69469 Weinheim / Sulzbach

## Other information

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.



Property ID: 24239536 - 69469 Weinheim / Sulzbach

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)