

Weinheim / Sulzbach

# Zwei-Zimmer Wohnung im Neubau mit Balkon

Objektnummer: 24239536



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

KAUFPREIS: 290.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 59 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 24239536 - 69469 Weinheim / Sulzbach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24239536 - 69469 Weinheim / Sulzbach

## Auf einen Blick

|              |                                    |
|--------------|------------------------------------|
| Objektnummer | 24239536                           |
| Wohnfläche   | ca. 59 m²                          |
| Etage        | 1                                  |
| Zimmer       | 2                                  |
| Schlafzimmer | 1                                  |
| Badezimmer   | 1                                  |
| Baujahr      | 2022                               |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz, 10000 EUR (Verkauf) |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis             | 290.000 EUR                                                               |
| Wohnungstyp           | Etagenwohnung                                                             |
| Provision             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | neuwertig                                                                 |
| Bauweise              | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche            | ca. 6 m²                                                                  |
| Ausstattung           | Balkon                                                                    |

Objektnummer: 24239536 - 69469 Weinheim / Sulzbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                        |                             |                   |
|----------------------------|------------------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung        | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Luft/Wasser-Wärmepumpe | Endenergieverbrauch         | 12.50 kWh/m²a     |
| Energieausweis gültig bis  | 20.12.2031             | Energie-Effizienzklasse     | A+                |
| Befuerung                  | Luft/Wasser-Wärmepumpe | Baujahr laut Energieausweis | 2021              |

Objektnummer: 24239536 - 69469 Weinheim / Sulzbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24239536 - 69469 Weinheim / Sulzbach

## Die Immobilie



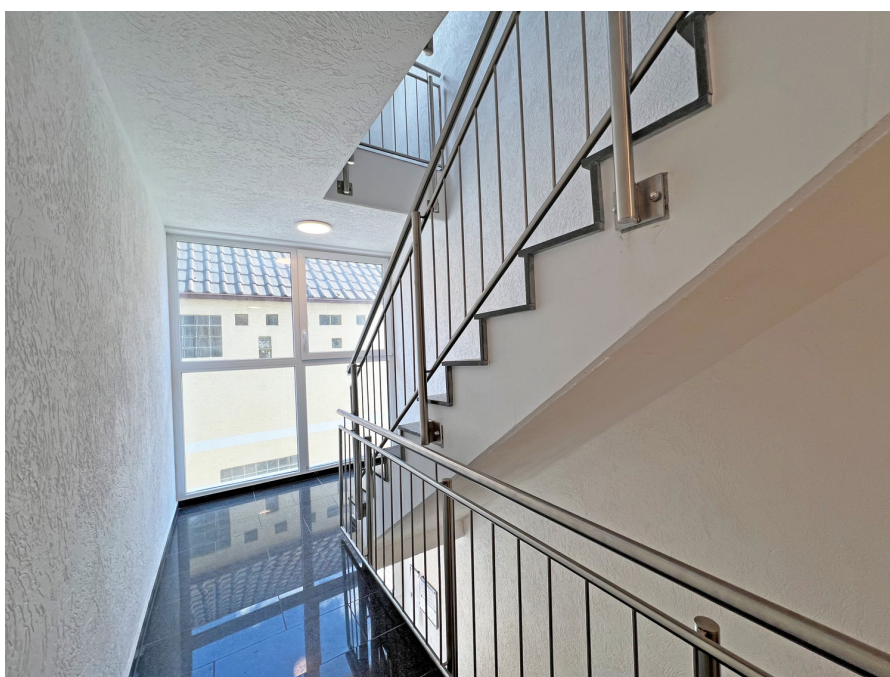
Objektnummer: 24239536 - 69469 Weinheim / Sulzbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24239536 - 69469 Weinheim / Sulzbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24239536 - 69469 Weinheim / Sulzbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24239536 - 69469 Weinheim / Sulzbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24239536 - 69469 Weinheim / Sulzbach

## Ein erster Eindruck

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.

Objektnummer: 24239536 - 69469 Weinheim / Sulzbach

## Ausstattung und Details

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

Objektnummer: 24239536 - 69469 Weinheim / Sulzbach

## Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 24239536 - 69469 Weinheim / Sulzbach

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.12.2031. Endenergieverbrauch beträgt 12.50 kwh/(m²\*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.

Objektnummer: 24239536 - 69469 Weinheim / Sulzbach

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)