

Weinheim

# Saniertes Reihenendhaus mit schönem Garten

Objektnummer: 24239579



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

**KAUFPREIS: 588.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 120 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 411 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24239579 - 69469 Weinheim

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24239579 - 69469 Weinheim

## Auf einen Blick

Objektnummer	24239579
Wohnfläche	ca. 120 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1962
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	588.000 EUR
Haus	Reihenendhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2014
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24239579 - 69469 Weinheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	104.14 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	18.10.2034	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas		



Objektnummer: 24239579 - 69469 Weinheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 24239579 - 69469 Weinheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24239579 - 69469 Weinheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 24239579 - 69469 Weinheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24239579 - 69469 Weinheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 24239579 - 69469 Weinheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 24239579 - 69469 Weinheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 24239579 - 69469 Weinheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24239579 - 69469 Weinheim

## Die Immobilie





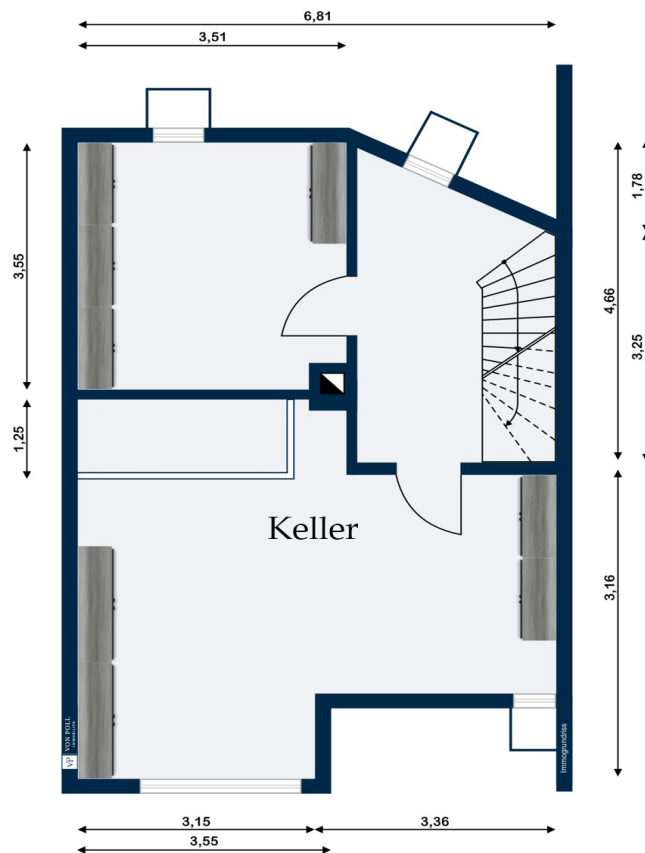
Objektnummer: 24239579 - 69469 Weinheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24239579 - 69469 Weinheim

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24239579 - 69469 Weinheim

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein charmantes Reihenendhaus mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 120 m<sup>2</sup>, gelegen auf einem großzügigen Grundstück von ca. 411 m<sup>2</sup>, mit schön angelegtem Garten. Das Dachgeschoss wurde ausgebaut und hier ergeben sich verschiedene Nutzungsmöglichkeiten. Diese Immobilie besticht durch ihre durchdachte Raumaufteilung und eine hochwertige Ausstattung, die höchsten Wohnkomfort bietet. Ursprünglich im Jahr 1962 erbaut, wurde das Haus im Jahr 2014 umfassend kernsaniert und modernisiert, um den heutigen Ansprüchen gerecht zu werden. Das Haus befindet sich in einer ruhigen, aber dennoch zentral gelegenen Wohngegend, die sowohl Ruhe als auch eine gute Anbindung an die städtische Infrastruktur bietet. Das Erdgeschoss empfängt Sie mit einem einladenden Wohnbereich, der mit hochwertigem Echtholzparkett ausgestattet ist. Ein Kachelofen sorgt hier für eine behagliche Atmosphäre an kühleren Tagen. Die großzügigen Fensterflächen lassen viel Tageslicht herein und bieten einen angenehmen Ausblick in den Garten. Die angrenzende Küche ist funktional gestaltet, wodurch ausreichend Platz für gemeinsame Kochabende geboten wird. Über eine Treppe gelangen Sie in das Obergeschoss, das drei geräumige Schlafzimmer beherbergt. Die Räume bieten vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten und können je nach Bedarf als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden. Das Badezimmer auf dieser Etage ist modern ausgestattet und verfügt über zeitgemäße Sanitäreinrichtungen. Ein weiteres Highlight der Immobilie ist die großzügige Terrasse, die zu entspannten Stunden im Freien einlädt. Der gepflegte Garten bietet ausreichend Platz für Freizeitaktivitäten und entfaltet mit der entsprechenden Pflege ein ansprechendes Grün. Dank der Sanierungsarbeiten aus dem Jahr 2014 bietet diese Immobilie einen gehobenen Wohnkomfort. Die ruhige, aber zentrale Lage macht die Immobilie zu einem idealen Rückzugsort für all jene, die eine angenehme Nachbarschaft und gute Erreichbarkeit schätzen. Wenn Sie auf der Suche nach einer charmanten und gut gelegenen Immobilie sind, sollten Sie sich dieses Angebot nicht entgehen lassen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin mit uns!

Objektnummer: 24239579 - 69469 Weinheim

## Ausstattung und Details

- Fliesen
- Echtholzparkett
- Kachelofen
- Markise
- Klimageräte
- Hochwertige Einbauküche
- Gartenhaus
- Sat-Anschluss
- Garage mit elektrischem Torantrieb

Objektnummer: 24239579 - 69469 Weinheim

## Alles zum Standort

Weinheim, die "Zwei-Burgen-Stadt", liegt idyllisch eingebettet in der malerischen Landschaft zwischen dem Rhein-Neckar-Gebiet und dem Odenwald. 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. 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. 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. Das Zentrum von Weinheim begeistert mit seinem mittelalterlichen Flair und den engen Gassen, gesäumt von historischen Fachwerkhäusern. Hier finden Besucher charmante Cafés, Restaurants und kleine Boutiquen, in denen regionale Produkte und Handwerkskunst angeboten werden. Der Marktplatz mit seinem imposanten Rathaus bildet das Herzstück der Stadt und ist ein lebendiger Treffpunkt. Für Erholungssuchende bietet sich der Schlosspark mit seinen gepflegten Grünflächen und dem romantischen Schloss an, wo man gemütlich spazieren und die Seele baumeln lassen kann. Weinheim ist auch für seine Weintradition bekannt. Die umliegenden Weinberge produzieren exzellente Weine, die bei Weinliebhabern auf der ganzen Welt geschätzt werden. Weinproben und Kellerführungen ermöglichen es Besuchern, die köstlichen Weine direkt vor Ort zu verkosten und mehr über die Kunst der Weinherstellung zu erfahren. Zusätzlich zu seiner natürlichen Schönheit und seinem kulturellen Erbe veranstaltet Weinheim das ganze Jahr über eine Vielzahl von Veranstaltungen und Festen, die Besucher aus nah und fern anziehen. Ob das stimmungsvolle Bergsträßer Winzerfest, das farbenfrohe Blütenwegfest oder das traditionelle Schlossparkfest, hier ist für jeden Geschmack etwas dabei.



**Objektnummer: 24239579 - 69469 Weinheim**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.10.2034. Endenergiebedarf beträgt 104.14 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1962. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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: 24239579 - 69469 Weinheim

## 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)