

Weinheim

# Zwei Häuser auf einem Grundstück mit sonnigem Innenhof

Objektnummer: 24239534



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

KAUFPREIS: 498.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 202,94 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 210 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24239534 - 69469 Weinheim

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

Objektnummer: 24239534 - 69469 Weinheim

## Auf einen Blick

Objektnummer	24239534	Kaufpreis	498.000 EUR
Wohnfläche	ca. 202,94 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	9	Modernisierung / Sanierung	2009
Schlafzimmer	6	Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Badezimmer	3	Bauweise	Massiv
Baujahr	1912	Nutzfläche	ca. 96 m <sup>2</sup>
Stellplatz	2 x Freiplatz	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC

Objektnummer: 24239534 - 69469 Weinheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Ofenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	97.25 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	25.05.2023	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1995



Objektnummer: 24239534 - 69469 Weinheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 24239534 - 69469 Weinheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 24239534 - 69469 Weinheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 24239534 - 69469 Weinheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24239534 - 69469 Weinheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 24239534 - 69469 Weinheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 24239534 - 69469 Weinheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 24239534 - 69469 Weinheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24239534 - 69469 Weinheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 24239534 - 69469 Weinheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24239534 - 69469 Weinheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24239534 - 69469 Weinheim

## Ein erster Eindruck

Diese sanierungsbedürftige Immobilie verfügt insgesamt über 9 Zimmer auf einer Wohnfläche von ca. 203 m<sup>2</sup> und einem Grundstück von etwa 210 m<sup>2</sup>. Sie besteht aus zwei separaten Häusern auf dem gleichen Grundstück. Das Baujahr des Hauses liegt bereits im Jahr 1900, wurde jedoch im Laufe der Jahre mehrmals modernisiert. Die letzten Modernisierungen fanden ca. im Jahr 2009 statt, darunter die Dachsanierung des Hinterhauses und die Installation einer Gasheizung. Zudem wurden im Laufe der Zeit die Fenster ausgetauscht. Im Vorderhaus stehen insgesamt fünf Zimmer zur Verfügung, die vielseitig genutzt werden können, sei es als Schlafzimmer, Wohnzimmer oder Arbeitszimmer. Die großzügige Küche bietet ausreichend Platz für gemeinsame Mahlzeiten und geselliges Beisammensein. Zusätzlich verfügt das Haus über ein Badezimmer sowie über zwei Gäste-WCs. Eine Abstellkammer vervollständigt das Angebot und bietet Stauraum für Haushaltsgegenstände oder Vorräte. Im Hinterhaus befinden sich ebenfalls vier Zimmer, die flexibel genutzt werden können, je nach den Bedürfnissen der Bewohner. Die Küche im Hinterhaus ist ideal gelegen und bietet direkten Zugang zur Terrasse, die zum Entspannen im Freien, Grillen oder einfach zum Genießen der frischen Luft einlädt. Ein weiteres Badezimmer sowie eine Abstellkammer runden das Hinterhaus ab. Zudem bietet die Immobilie mit einem Innenhof zusätzliche Freifläche und die Möglichkeit für Stellplätze. Das vollunterkellerte Haus bietet viel Potenzial für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und Renovierungen. Die Raumaufteilung und Ausstattung der Immobilie bieten ausreichend Platz für eine größere Familie oder die Nutzung als Mehrgenerationenhaus. Die Lage der Immobilie ermöglicht ein ruhiges Wohnen in einer gewachsenen Umgebung. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in der Nähe vorhanden. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist gut, sodass auch ohne Auto eine gute Erreichbarkeit gewährleistet ist. Insgesamt bietet diese Immobilie mit ihren verschiedenen Nutzungsmöglichkeiten und dem Potenzial zur Renovierung eine interessante Option für Kapitalanleger oder Familien, die nach einem individuell gestaltbaren Zuhause suchen.

Objektnummer: 24239534 - 69469 Weinheim

## Ausstattung und Details

- \* Innenhof
- \* Terrasse
- \* Kunststofffenster
- \* Fliesen
- \* Laminat
- \* Zwei Stellplätze

Objektnummer: 24239534 - 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 Immobilie befindet sich im Ortsteil Hohensachsen. 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: 24239534 - 69469 Weinheim

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.5.2023. Endenergieverbrauch beträgt 97.25 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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: 24239534 - 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)