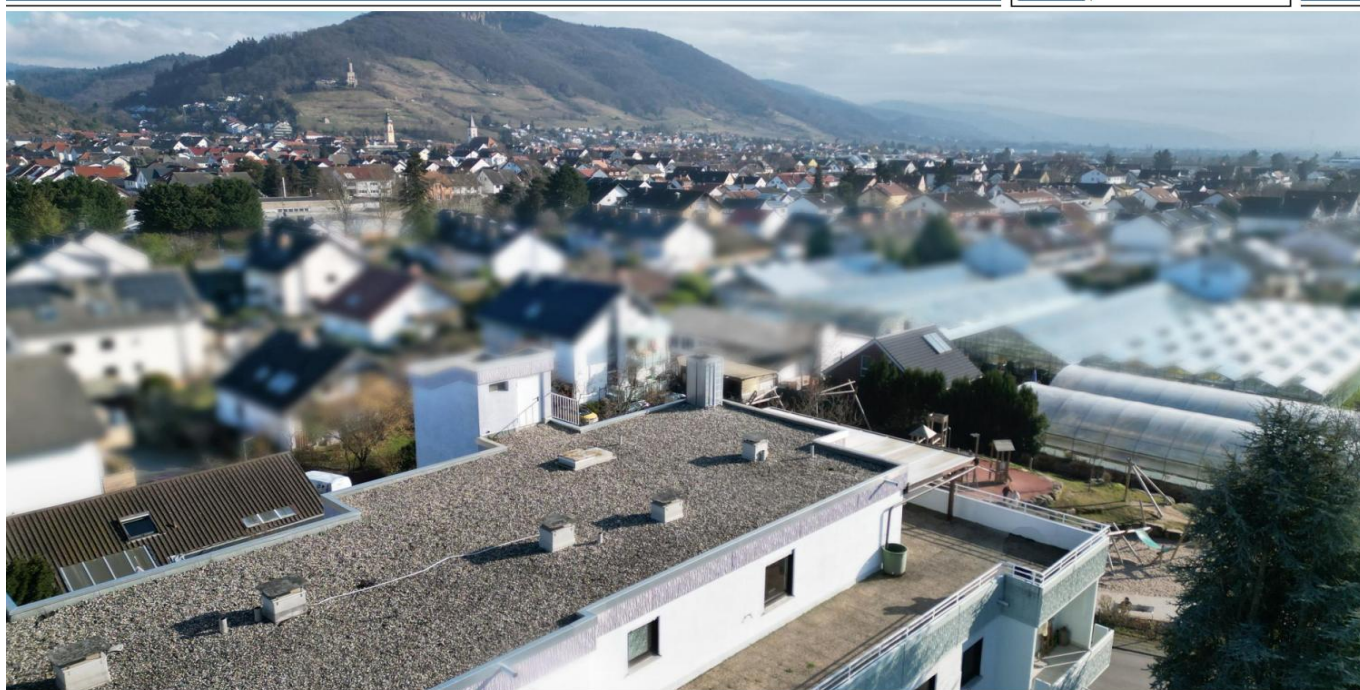


Schriesheim

# Luxuriöses Penthouse mit beeindruckender Dachterrasse

CODE DU BIEN: 25239596



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

PRIX D'ACHAT: 580.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 123 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4

CODE DU BIEN: 25239596 - 69198 Schriesheim

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25239596 - 69198 Schriesheim

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25239596
Surface habitable	ca. 123 m <sup>2</sup>
Etage	4
Pièces	4
Salles de bains	1
Année de construction	1978
Place de stationnement	1 x surface libre

Prix d'achat	580.000 EUR
Type	Attique
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2024
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée

CODE DU BIEN: 25239596 - 69198 Schriesheim

## Informations énergétiques

Chauffage	Huile	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	18.02.2029	Consommation finale d'énergie	140.00 kWh/m²a
Source d'alimentation	Combustible liquide	Classement énergétique	E
		Année de construction selon le certificat énergétique	1977

CODE DU BIEN: 25239596 - 69198 Schriesheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25239596 - 69198 Schriesheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25239596 - 69198 Schriesheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25239596 - 69198 Schriesheim

## La propriété





CODE DU BIEN: 25239596 - 69198 Schriesheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25239596 - 69198 Schriesheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25239596 - 69198 Schriesheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25239596 - 69198 Schriesheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25239596 - 69198 Schriesheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25239596 - 69198 Schriesheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25239596 - 69198 Schriesheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25239596 - 69198 Schriesheim

## La propriété





CODE DU BIEN: 25239596 - 69198 Schriesheim

## Une première impression

Diese geräumige Penthouse-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 123 m<sup>2</sup> und einer Terrassenfläche von ca. 152 m<sup>2</sup> besticht durch ihre durchdachte Raumaufteilung und ein angenehmes Wohnklima. Die im Jahr 1978 errichtete Immobilie wurde 2024 umfassend modernisiert und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Die Wohnung bietet insgesamt vier Zimmer, die sich wie folgt aufteilen: ein großzügiger Wohnbereich mit Kamin, drei weitere Zimmer, die individuell als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden können, sowie eine Küche und Diele mit ausreichend Platz für einen Essbereich, sowie ein geräumiges Badezimmer und ein separates Gäste-WC. Im Zuge der Modernisierung im Jahr 2024 wurden die Fenster sowie der Bodenbelag erneuert. In allen Zimmern, bis auf Küche und Bad finden sich edles Parkett, die der Wohnung ein modernes und gleichzeitig gemütliches Ambiente verleihen. Ein absolutes Highlight der Wohnung ist die großzügige Dachterrasse, die sowohl vom Wohnbereich als auch von der Küche zugänglich ist. Von dieser hat man einen atemberaubenden Fernblick nach Süden, Richtung Schwarzwald, nach Osten, auf die Bergstraße, Strahlenburg und nach Westen in die Pfalz (Weinstraße). Hier können Sie bei schönem Wetter entspannte Stunden im Freien genießen und den Blick über die Umgebung schweifen lassen können. Eine weitere kleinere Terrasse (ca. 21 m<sup>2</sup>), die nach Richtung Osten, Bergstraße ausgerichtet ist, ist von dem Arbeitszimmer aus zugänglich. Das großzügige Tageslichtbadezimmer bietet vielfältigen Gestaltungsspielraum. Es verfügt über ausreichend Platz für eine freistehende Badewanne, eine separate Dusche sowie ein Doppelwaschbecken und ermöglicht so eine komfortable und luxuriöse Badezimmergestaltung. Zusätzlich gibt es ein Gäste-WC, das ausreichend Platz für den Einbau einer zusätzlichen Dusche bietet und somit weiteren Komfort und Flexibilität im Badezimmerbereich gewährleistet. Zu den weiteren Ausstattungsmerkmalen der Immobilie zählen ein Kellerraum und ein eigener Stellplatz. Ein Fahrradraum, sowie Waschkraum sind ebenfalls im Keller vorhanden. Das Gebäude, in dem sich diese Penthouse-Wohnung befindet, wurde über die Jahre hinweg stets instandgehalten und ist in einem sehr guten Zustand. Das Haus steht auf einem Erbbaugrundstück mit aktuell monatlichen Kosten in Höhe von 785,00 €. Darin enthalten ist die Erbpacht und das Hausgeld inklusive der Rücklagen (ca. 130,00 €/ mtl.) für die Wohnung. Die Wohnung ist nicht vermietet und ab sofort bezugsbereit. Die Lage der Wohnung bietet eine ausgezeichnete Anbindung an Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel, wodurch sowohl Familien als auch Paare oder Alleinstehende ein komfortables und praktisches Wohnumfeld finden. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Immobilie.

CODE DU BIEN: 25239596 - 69198 Schriesheim

## Détails des commodités

- Kamin im Wohnbereich
- Parkett
- zwei Terrassen
- Tageslichtbad
- Gäste WC
- Abstellraum
- Aufzug
- Burgblick
- Keller
- Fahrradkeller
- Waschkeller
- Stellplatz

**CODE DU BIEN: 25239596 - 69198 Schriesheim**

## Tout sur l'emplacement

Die charmante Weinstadt Schriesheim liegt eingebettet in die idyllische Landschaft der berühmten Bergstraße, zwischen den malerischen Städten Weinheim und Heidelberg, direkt an der B3. Dank der unmittelbaren Nähe zur A5 erreichen Sie die Autobahn in wenigen Minuten und sind so optimal an die Metropolregionen Heidelberg, Mannheim und Weinheim angebunden. Auch größere Städte wie Frankfurt, Karlsruhe und Stuttgart sind über die A5 schnell erreichbar. Schriesheim, mit den Ortsteilen Altenbach und Ursenbach, zählt rund 15.000 Einwohner. Zu den markantesten Wahrzeichen gehört die Strahlenburg, von deren Höhe sich ein atemberaubender Blick über die Rheinebene bis in die Pfalz und zur Weinstraße bietet. Ebenso beeindruckt die historische Altstadt, die mit ihrem malerischen Rathaus und dem mittelalterlichen Pranger ein wahrer Blickfang ist. Seit der Römerzeit wird in der Region erstklassiger Weinbau betrieben, und das alljährliche Highlight, der Mathaisemarkt im März, ist ein lebendiges Fest, das Wein- und Volksfreunde gleichermaßen begeistert. Die angebotene Immobilie befindet sich nur etwa 500 Meter von der charmanten Altstadt entfernt. Dort erwarten Sie neben dem beliebten Stadtcafé am Markt eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf und mehr. Ein gut sortierter Supermarkt befindet sich direkt um die Ecke in Fußwegnähe. Schriesheim ist verkehrstechnisch hervorragend angebunden. Neben den ausgezeichneten Straßenverbindungen in alle Richtungen bietet der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) eine optimale Erreichbarkeit. Diverse Busverbindungen sowie die OEG, eine Schmalspurbahn, verbinden Schriesheim mit den Städten Weinheim und Heidelberg und weiter bis nach Mannheim. Besonders praktisch ist die hohe Taktung der OEG, die in den Stoßzeiten alle 10 Minuten verkehrt. Familien finden in Schriesheim alles, was sie für die Bildung ihrer Kinder benötigen: Von verschiedenen Kindergärten über alle Schularten bis hin zum Gymnasium und Privatgymnasium ist alles vor Ort. Wer eine Schule in Weinheim, Heidelberg oder Mannheim bevorzugt, erreicht diese ebenfalls bequem über die OEG. Abgerundet wird das Leben in Schriesheim durch ein breites Angebot an Freizeitmöglichkeiten, das von sportlichen Aktivitäten bis hin zu kulturellen Veranstaltungen reicht. Die Umgebung lädt sowohl zum Genußradeln und Spaziergehen in der Ebene ein als auch zum sportlichen Wandern oder Biken – hier ist für jeden Geschmack etwas dabei.

CODE DU BIEN: 25239596 - 69198 Schriesheim

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.2.2029. Endenergieverbrauch beträgt 140.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1977. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

CODE DU BIEN: 25239596 - 69198 Schriesheim

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)