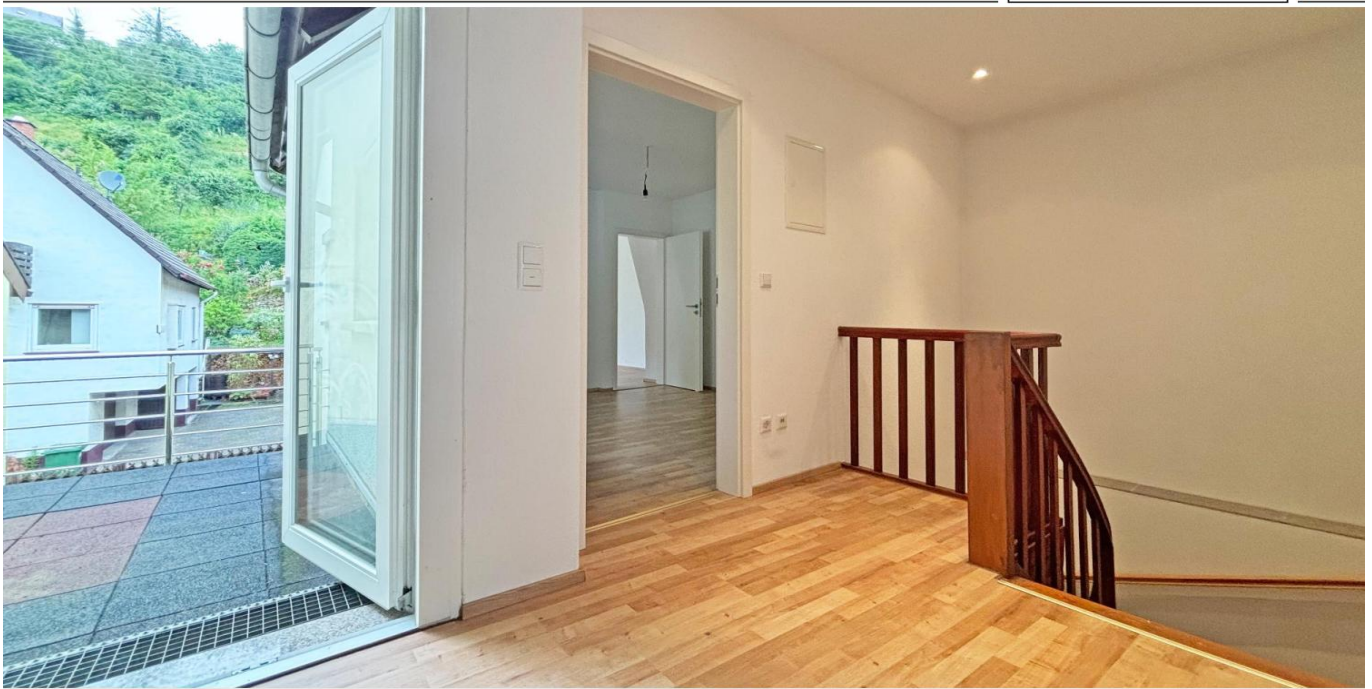


Schriesheim

# Saniertes Einfamilienhaus im Stadtkern von Schriesheim

????????? ??????????: 24239550



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

???? ??????: 378.000 EUR • ??????????: ca. 122,5 m<sup>2</sup> • ?????????: 6 • ?????? ????: 131 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24239550 - 69198 Schriesheim

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 24239550 - 69198 Schriesheim

?? ??? ??????

???????? ??????????	24239550	????? ???????	378.000 EUR
????????????	ca. 122,5 m <sup>2</sup>	??????	????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????????	????????????????
?????????	6	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????????? ??? ????????????	3		
????????????	2		
????? ??????????????	1914	????? ???????????????	2022
?????? ??????????????	1 x ?????????????? ?????? ??????????????	?????????	?????????
		??????????????	??????????????
		?????????	?????????????

???????? ??????????: 24239550 - 69198 Schriesheim

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ????????????	?????	????????? ??????? ?????????????	120.70 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	23.06.2034	????????????? ????????????????? ?????????????	D
????? ????????????	?????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1914

???????? ??????????: 24239550 - 69198 Schriesheim

?? ?????????



???????? ??????????: 24239550 - 69198 Schriesheim

?? ?????????



???????? ??: 24239550 - 69198 Schriesheim

?? ????????



???????? ??????????: 24239550 - 69198 Schriesheim

?? ?????????





???????? ??????????: 24239550 - 69198 Schriesheim

?? ?????????



???????? ?????: 24239550 - 69198 Schriesheim

?? ????????



???????? ??????????: 24239550 - 69198 Schriesheim

?? ?????????



???????? ??????????: 24239550 - 69198 Schriesheim

?? ?????????



???????? ??????????: 24239550 - 69198 Schriesheim

?? ?????????



???????? ?????: 24239550 - 69198 Schriesheim

?? ????????



???????? ?????: 24239550 - 69198 Schriesheim

?? ????????



???????? ??????????: 24239550 - 69198 Schriesheim

?? ?????????





???????? ??????????: 24239550 - 69198 Schriesheim

?? ?????????



???????? ??????????: 24239550 - 69198 Schriesheim

?? ?????????



??????? ????????: 24239550 - 69198 Schriesheim

??? ?????? ???????????

Das sanierte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1914 bietet auf einer Wohnfläche von ca. 122 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 131 m<sup>2</sup> großzügigen Raum für eine Familie. Mit insgesamt 6 Zimmern und 2 Badezimmer, bietet das Haus ausreichend Platz für individuelle Bedürfnisse. Das Haus wurde 2019 modernisiert und präsentiert sich in einem gepflegten Zustand. Im Erdgeschoss befinden sich der Eingangsbereich, eine geräumige Küche, sowie ein Technikraum mit Anschlüssen für die Waschmaschine. Über das Durchgangszimmer erreichen Sie das Badezimmer, welches mit einer Dusche ausgestattet ist, und ebenfalls ein weiteres Zimmer. Im Obergeschoss befinden sich ein Flur und zwei Zimmer mit jeweils Zugang zum Balkon, welche als Schlafzimmer genutzt werden können. Eins der beiden Zimmer verfügt zudem über Küchenanschlüsse und könnte daher auch als Küche genutzt werden. Ein Tageslichtbad, sowie den Zugang zum Balkon können Sie ebenfalls vom Flur erreichen. Diese Etage verfügt zudem über zwei weitere Zimmer. Für zusätzlichen Stauraum können Sie den Speicher oder den Gewölbekeller nutzen. Die Ausstattung des Hauses ist solide und zeitgemäß. Hochwertige Materialien wie Granit und Holz-Laminat sorgen für eine angenehme Wohnatmosphäre. Die Fenster sind teilweise neu und zweifach oder dreifach verglast. Zudem verfügt das Haus über einen Innenhof und insgesamt zwei Balkone, die zum Verweilen im Freien einladen. Das Haus wurde im Jahr 2019 und 2022 umfassend saniert und modernisiert, unter anderem wurden die Heizung, die Elektrik, sowie Wasserleitung erneuert. Zudem wurden die Hausseite zum Bach und der Boden gedämmt. Insgesamt präsentiert sich diese Immobilie als modernes und ansprechendes Einfamilienhaus mit charakteristischem Charme. Die umfassenden Modernisierungsmaßnahmen sorgen für eine zeitgemäße Ausstattung und machen das Haus zu einem gemütlichen Zuhause für eine Familie. Gerne vereinbaren wir mit Ihnen einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den Vorzügen dieses Hauses zu überzeugen.

???????? ??????????: 24239550 - 69198 Schriesheim

????????????????? ??? ??????????

- \* Granit
- \* Holz-Laminat
- \* Doppel- und Dreifachverglaste Fenster
- \* 2 Balkone
- \* Innenhof
- \* Gewölbekeller

??????? ???????: 24239550 - 69198 Schriesheim

??? ??? ??? ???????????

Die Weinstadt Schriesheim liegt eingebettet in die malerische Landschaft der berühmten, blühenden Bergstraße zwischen Weinheim und Heidelberg, an der B3. Von hier aus hat man eine Direkt-Zufahrt zur A5, die in nur wenigen Minuten zu erreichen ist. Die Metropol Städte Heidelberg-Mannheim-Weinheim liegen praktisch vor der Haustür. Zentren wie Frankfurt, Karlsruhe oder Stuttgart sind über die A5 leicht erreichbar. Die Stadt Schriesheim mit den Ortsteilen Altenbach und Ursenbach hat rund 15.000 Einwohner. Wahrzeichen der Stadt sind die Strahlenburg mit weitem Blick über die Rheinebene und darüber hinaus in die Pfalz und in die Weinstraße. Sowie die historische Altstadt mit dem Rathaus und dem mittelalterlichen Pranger. Der Weinbau wird seit der Römerzeit auf hohem Niveau gepflegt. So ist das erste große Event des jeweiligen Jahres der im März stattfindende Matthaisemarkt, ein bekanntes Wein- und Volksfest. Von der Angebotsimmobilie zur malerischen Altstadt sind es nur ca. 500m, dort finden Sie neben dem beliebten Stadtkaffee am Markt alle Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs und darüber hinaus. Wie bereits erwähnt, ist Schriesheim verkehrsmäßig aller bestens erschlossen. Neben den sehr guten Straßenanbindungen in alle Himmelsrichtungen ist der ÖPNV bestens ausgebaut. Dies sowohl über diverse Bus Verbindungen und vor allem durch die OEG, eine Kleinbahn, die die Bergstraßen Orte in beide Richtungen mit den Städten Weinheim und Heidelberg und weiter mit Mannheim und in umgekehrter Richtung Weinheim über Viernheim mit Mannheim sehr kurz getaktet verbindet. Und in den morgendlichen und abendlichen Stoßzeiten im 10 Minuten Takt. In Schriesheim finden neben diversen Kindergärten, alle Schulformen vor, bis zum Gymnasium und Privatgymnasium. Und wenn Ihre Kinder außerhalb die Schulen in Weinheim, Heidelberg oder Mannheim besuchen wollen, so ist dies mit der OEG einfach und problemlos machbar. Natürlich finden Sie alle Formen der Freizeitgestaltung, wie Sport und Kultur, die reichlich angeboten werden.

??????? ????????: 24239550 - 69198 Schriesheim

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.6.2034. Endenergiebedarf beträgt 120.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1914. 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.

???????? ??????????: 24239550 - 69198 Schriesheim

?????????????? ???????????????????

??? ??????????????? ??????????????, ??????????????? ?? ?? ?????????? ??????????????? ???:

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)