

Weinheim

# Freistehendes Haus in bester Lage mit idyllischem Garten

CODICE OGGETTO: 24239540

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)PREZZO D'ACQUISTO: 859.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 129 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 650 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 24239540 - 69469 Weinheim**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24239540 - 69469 Weinheim

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24239540
Superficie netta	ca. 129 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1975
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	859.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2020
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 95 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 24239540 - 69469 Weinheim

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Gas
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	14.05.2034
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	85.79 kWh/m <sup>2</sup> a
Classe di efficienza energetica	D

CODICE OGGETTO: 24239540 - 69469 Weinheim

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 24239540 - 69469 Weinheim**

## Una prima impressione

Dieses charmante Einfamilienhaus in bester Lage von Weinheim bietet Ihnen und Ihrer Familie auf 129 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein gemütliches und modernes Zuhause. Das 650 m<sup>2</sup> große Grundstück mit einem idyllischen Garten lädt zum Entspannen und Verweilen ein. Das Haus verfügt über 4 großzügige Zimmer, die Ihnen viele Möglichkeiten bieten, sich individuell einzurichten. Das helle Wohnzimmer mit Blick in den Garten sorgt für eine angenehme Atmosphäre, während das gemütliche Schlafzimmer ausreichend Platz für Ruhe und Erholung bietet. Ein weiteres Zimmer lässt sich optimal als Kinderzimmer oder Arbeitsbereich nutzen. Im Dachgeschoss befindet sich ein weiteres Zimmer, das sich perfekt als Hobbyraum nutzen lässt. Das Badezimmer ist modern ausgestattet und bietet alles, was Sie für den täglichen Komfort benötigen. Die durchdachte Raumaufteilung und die barrierefreie Gestaltung machen das Haus besonders geeignet für jedes Alter. In der Umgebung finden Sie alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie eine hervorragende Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel. Die ruhige und dennoch zentrale Lage bietet das Beste aus beiden Welten – Natur und Stadtleben. Lassen Sie sich dieses besondere Angebot nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

**CODICE OGGETTO: 24239540 - 69469 Weinheim**

## Dettagli dei servizi

- Einbauküche
- Kamin
- Elektrische Rollläden
- Balkon
- Terrasse
- Parkett
- Fliesen

**CODICE OGGETTO: 24239540 - 69469 Weinheim**

## Tutto sulla posizione

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. 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. 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.

**CODICE OGGETTO: 24239540 - 69469 Weinheim**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.5.2034. Endenergieverbrauch beträgt 85.79 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020. 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.

CODICE OGGETTO: 24239540 - 69469 Weinheim

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)