

Weinheim

# Investieren und Verwirklichen – Mehrfamilienhaus mit Charakter und Entwicklungspotenzial

Número da propriedade: 24239587



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

PREÇO DE COMPRA: 1.480.000 EUR • ÁREA: ca. 458 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 14 • ÁREA DO TERRENO: 1.116 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24239587 - 69496 Weinheim

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24239587 - 69496 Weinheim

## Numa vista geral

Número da propriedade	24239587	Preço de compra	1.480.000 EUR
Área	ca. 458 m <sup>2</sup>	Natureza	Moradia multifamiliar
Quartos	14	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	4	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	5	Móveis	Terraço, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda
Ano de construção	1970		
Tipo de estacionamento	5 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 2 x Garagem		

Número da propriedade: 24239587 - 69496 Weinheim

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	217.48 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	11.06.2034	Classificação energética	G
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1970

Número da propriedade: 24239587 - 69496 Weinheim

## O imóvel



Número da propriedade: 24239587 - 69496 Weinheim

## O imóvel



Número da propriedade: 24239587 - 69496 Weinheim

## O imóvel



Número da propriedade: 24239587 - 69496 Weinheim

## O imóvel





Número da propriedade: 24239587 - 69496 Weinheim

## O imóvel



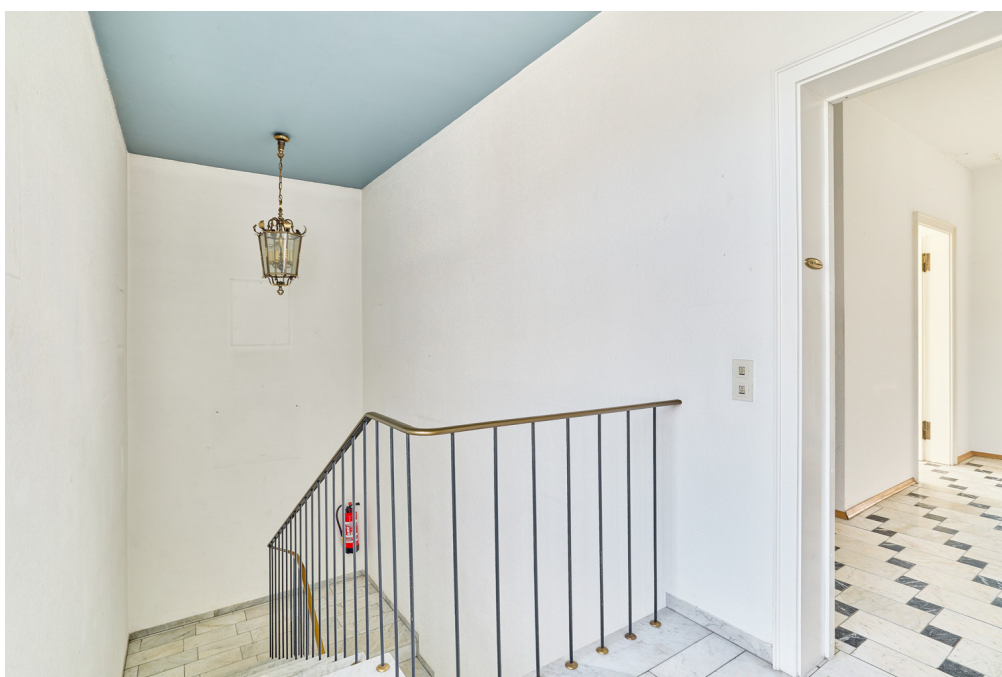
Número da propriedade: 24239587 - 69496 Weinheim

## O imóvel



Número da propriedade: 24239587 - 69496 Weinheim

## O imóvel



Número da propriedade: 24239587 - 69496 Weinheim

## O imóvel



Número da propriedade: 24239587 - 69496 Weinheim

## Uma primeira impressão

Zum Verkauf steht ein großzügiges Mehrfamilienhaus mit Anbau, das im Jahr 1970 erbaut und 1993 angebaut wurde. Die Immobilie bietet insgesamt eine Wohnfläche von ca. 458 m<sup>2</sup> und erstreckt sich über ein Grundstück von ca. 1116 m<sup>2</sup>. Mit einer Vielzahl von Nutzungsoptionen präsentiert sich dieses Haus als interessantes Projekt für Investoren oder als Mehrgenerationenhaus. Das Gebäude umfasst insgesamt 14 Zimmer, darunter vier Schlafzimmer und fünf Badezimmer, verteilt auf 4 Wohneinheiten. Besonders hervorzuheben sind die fünf Balkone und Terrassen, die den Bewohnern Raum für Erholung im Freien bieten. Die Ausstattung des Hauses entspricht einer normalen Ausstattungsqualität, wobei die Notwendigkeit einer umfassenden Sanierung besteht, um den Wohnkomfort zu erneuern und modern zu gestalten. Ein großer Mehrwert besteht auch darin, dass die Immobilie nicht vermietet ist. Eine besondere Eigenschaft dieser Immobilie ist die große Gartenfläche von ca. 600 m<sup>2</sup>, die sich hervorragend für Hobbygärtner oder als Spiel- und Erholungsfläche für Kinder eignet. Außerdem bietet das Anwesen eine große Doppelgarage, die durch ihre Höhe sich optimal für die Unterbringung von Wohnmobilen eignet. Des Weiteren sind fünf zusätzliche Außenstellplätze vorhanden. Diese Vielzahl an Parkmöglichkeiten ist ideal für Mehrfamiliennutzung oder für Bewohner mit höherem Platzbedarf für Fahrzeuge. Aktuell befindet sich straßenseitig ein Büro auf zwei Etagen mit separatem Eingang. Dieses Feature bietet vielfältige Optionen für Freiberufler oder als Home-Office-Lösung, was in der heutigen Zeit besonders gefragt ist. Das Mehrfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen Wohnlage und bietet durch seine großzügige Raumaufteilung und die vielfältigen Außenbereiche ein enormes Potenzial zur Realisierung verschiedenster Wohn- und Lebenskonzepte. Es liegen bereits zwei konkrete Architektenpläne für zwei spannende Szenarien vor: Abriss und Neubau, sowie Umbau und Erweiterung der Immobilie. Für weitere Informationen und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Número da propriedade: 24239587 - 69496 Weinheim

## Detalhes do equipamento

- Gartenfläche mit ca. 600 m<sup>2</sup>
- Zwei Balkone
- Drei Terrassen
- große Doppelgarage mit Platz für zwei Wohnmobile
- Fünf Außenstellplätze
- Büro mit separatem Eingangsbereich

**Número da propriedade: 24239587 - 69496 Weinheim**

## Tudo sobre a localização

Weinheim, eingebettet zwischen den majestätischen Burgen Windeck und Wachenburg, ist ein malerischer Ort in der Region südliche Bergstraße. Die bezaubernde Altstadt mit ihrem historischen Marktplatz und den gemütlichen Straßencafés sowie der Weinheimer Schlosspark und der angrenzende Exotenwald ziehen Besucher aus nah und fern an. Von hier aus können Sie wunderschöne Spaziergänge unternehmen oder ausgedehnte Wanderungen in die nahegelegenen Berge oder den vorderen Odenwald machen. Weinheim bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur und alle Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs sind vor Ort vorhanden. Dank der direkten Anbindung an die Autobahnen A5 und A659 erreichen Sie Heidelberg und Mannheim in nur 15 Minuten und den Frankfurter Flughafen in etwa 40 Minuten mit dem Auto. Mit dem IC-Zug gelangen Sie in 40 Minuten zum Frankfurter Hauptbahnhof und in 55 Minuten zum Hauptbahnhof Stuttgart.

Número da propriedade: 24239587 - 69496 Weinheim

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.6.2034. Endenergiebedarf beträgt 217.48 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970. Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.



Número da propriedade: 24239587 - 69496 Weinheim

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)