

Weinheim / Lützelsachsen

# Charmantes Einfamilienhaus zu einem fairen Preis.

Objektnummer: 24239530



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

**KAUFPREIS: 359.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 123 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 169 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24239530 - 69469 Weinheim / Lützelsachsen

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

Objektnummer: 24239530 - 69469 Weinheim / Lützelsachsen

## Auf einen Blick

|               |                        |
|---------------|------------------------|
| Objektnummer  | 24239530               |
| Wohnfläche    | ca. 123 m <sup>2</sup> |
| Dachform      | Satteldach             |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung      |
| Zimmer        | 5                      |
| Schlafzimmer  | 4                      |
| Badezimmer    | 2                      |
| Baujahr       | 1970                   |
| Stellplatz    | 1 x Garage             |

|                            |   |
|----------------------------|---|
| Kaufpreis                  | 359.000 EUR   |
| Haus                       | Einfamilienhaus   |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 1986  |
| Bauweise                   | Massiv  |
| Nutzfläche                 | ca. 30 m <sup>2</sup>   |
| Ausstattung                | Terrasse, Einbauküche, Balkon   |

Objektnummer: 24239530 - 69469 Weinheim / Lützelsachsen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                         |                             |
|----------------------------|----------------|-------------------------|-----------------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen    | BEDARF                      |
| Wesentlicher Energieträger | Öl             | Endenergiebedarf        | 179.00 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 01.06.2024     | Energie-Effizienzklasse | F                           |
| Befuerung                  | Öl             |                         |                             |



Objektnummer: 24239530 - 69469 Weinheim / Lützelsachsen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24239530 - 69469 Weinheim / Lützelsachsen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24239530 - 69469 Weinheim / Lützelsachsen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24239530 - 69469 Weinheim / Lützelsachsen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24239530 - 69469 Weinheim / Lützelsachsen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24239530 - 69469 Weinheim / Lützelsachsen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24239530 - 69469 Weinheim / Lützelsachsen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24239530 - 69469 Weinheim / Lützelsachsen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24239530 - 69469 Weinheim / Lützelsachsen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24239530 - 69469 Weinheim / Lützelsachsen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24239530 - 69469 Weinheim / Lützelsachsen

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht dieses gemütliche Einfamilienhaus aus dem Jahr 1970, das im Jahr 1986 umfassend modernisiert wurde. Mit einer Wohnfläche von ca. 123 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 169 m<sup>2</sup> bietet dieses Haus genügend Platz für eine Familie. Das Haus verfügt über insgesamt 5 Zimmer, darunter 4 Schlafzimmer und 2 Badezimmer. Ein Balkon und eine Terrasse laden zum Entspannen im Freien ein. Die Ausstattung umfasst Fliesenböden und eine Zentralheizung, die im Jahr 1986 erneuert wurde. Beim Betreten des Hauses gelangt man über den Flur in das helle Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse und den Innenhof mit kleinen Garten. Die Küche ist separat und bietet genügend Platz für eine gemütliche Essecke. Ein Schlafzimmer sowie ein Badezimmer mit Dusche befinden sich ebenfalls auf dieser Etage. Im oberen Stockwerk befinden sich drei weitere Schlafzimmer und ein weiteres Badezimmer. Zwei der Schlafzimmer haben Zugang zu einem Balkon, der einen schönen Ausblick bietet. Der Garten lädt zum Verweilen ein und bietet genügend Platz für Familienaktivitäten im Freien. Eine Garage steht zur Verfügung und bietet ausreichend Platz für Ihr Fahrzeug. Die Lage des Hauses ist ruhig und dennoch zentral. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Minuten zu erreichen. Die grüne Umgebung lädt zu erholsamen Spaziergängen ein und bietet einen hohen Freizeitwert. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieses Hauses.

Objektnummer: 24239530 - 69469 Weinheim / Lützelsachsen

## Ausstattung und Details

- Fliesen
- PVC
- Balkon
- Terrasse

Objektnummer: 24239530 - 69469 Weinheim / Lützelsachsen

## Alles zum Standort

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. 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: 24239530 - 69469 Weinheim / Lützelsachsen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.6.2024. Endenergiebedarf beträgt 179.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970. Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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: 24239530 - 69469 Weinheim / Lützelsachsen

## 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)