

Weinheim

# Charmantes Zweifamilienhaus mit vielfältigen Möglichkeiten

Objektnummer: 24239533



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

**KAUFPREIS: 613.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 223 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 634 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24239533 - 69469 Weinheim

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

Objektnummer: 24239533 - 69469 Weinheim

## Auf einen Blick

Objektnummer	24239533	Kaufpreis	613.000 EUR
Wohnfläche	ca. 223 m <sup>2</sup>	Haustyp	Zweifamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Modernisierung / Sanierung	2019
Zimmer	9	Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Schlafzimmer	4	Bauweise	Massiv
Badezimmer	3	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Baujahr	1937	Ausstattung	Gäste-WC, Garten-/mitbenutzung, Einbauküche
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage		

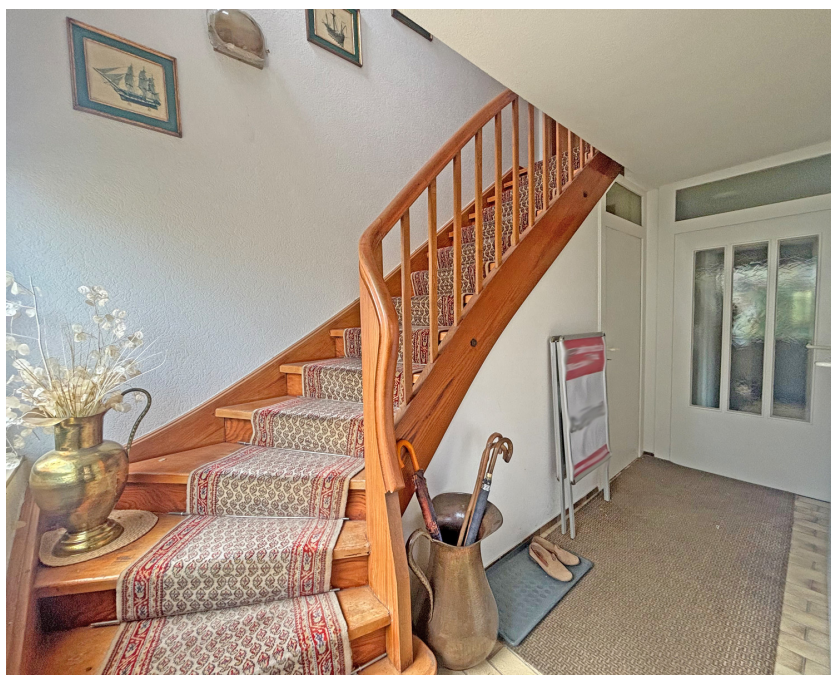
Objektnummer: 24239533 - 69469 Weinheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	232.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	14.05.2034	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 24239533 - 69469 Weinheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24239533 - 69469 Weinheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24239533 - 69469 Weinheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24239533 - 69469 Weinheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 24239533 - 69469 Weinheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24239533 - 69469 Weinheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24239533 - 69469 Weinheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24239533 - 69469 Weinheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24239533 - 69469 Weinheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24239533 - 69469 Weinheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24239533 - 69469 Weinheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24239533 - 69469 Weinheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 24239533 - 69469 Weinheim

## Ein erster Eindruck

Das im Jahr 1937 erbaute Haus wurde kontinuierlich liebevoll gepflegt und modernisiert und überzeugt mit seinem schönen Eckgrundstück. Beim Betreten der Immobilie erwartet Sie ein großzügiger Eingangsbereich, der ein Gäste-WC beherbergt. Im Erdgeschoss eröffnet sich eine einladende Atmosphäre mit einer offenen Küche, die harmonisch mit dem Wohnbereich verbunden ist. Ein separater Raum dient als Büro, ideal für konzentriertes Arbeiten. Ein komfortables Badezimmer sowie ein gemütliches Schlafzimmer vervollständigen diese Ebene. Zudem bietet das Erdgeschoss ein zusätzliches Zimmer, das flexibel als Wohn- oder Gästezimmer genutzt werden kann. Die Treppe führt Sie ins Obergeschoss, wo Sie von einem großzügigen Flur empfangen werden. Hier finden Sie ein weiteres Badezimmer sowie ein geräumiges Wohnzimmer, das perfekt für entspannte Abende geeignet ist. Zwei weitere Zimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten, sei es als Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder Hobbyraum. Die Küche im Obergeschoss, ein weiteres Schlafzimmer, ein Esszimmer und ein einladender Wintergarten schaffen ein Ambiente, welches Entspannung ermöglicht. Vom Wintergarten aus gelangen Sie über eine Wendeltreppe direkt in den Garten. Der Keller des Hauses bietet nicht nur einen Heizungsraum, sondern auch drei weitere Räume, die je nach Bedarf als zusätzlicher Stauraum oder für andere Zwecke genutzt werden können. Zu den herausragenden Merkmalen dieses Anwesens zählen der einladende Wintergarten, der zu jeder Jahreszeit eine angenehme Atmosphäre bietet, sowie eine Doppelgarage und zwei Stellplätze für Ihre Fahrzeuge. Der großzügige Garten bietet viel Platz für Freizeitaktivitäten im Freien. Trotz des Bedarfs an Sanierungsarbeiten bietet dieses Haus ein enormes Potenzial, um Ihre individuellen Vorstellungen und Träume zu verwirklichen. Dank seiner soliden Bausubstanz und seiner erstklassigen Lage ist dieses Haus die ideale Grundlage, um Ihr Traumhaus zu gestalten. Zögern Sie nicht, uns noch heute zu kontaktieren, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren und die Möglichkeiten dieses einzigartigen Hauses zu erkunden!

Objektnummer: 24239533 - 69469 Weinheim

## Ausstattung und Details

- \* Wintergarten
- \* Doppelgarage
- \* Markise
- \* Garten
- \* Parkett
- \* Fliesen

Objektnummer: 24239533 - 69469 Weinheim

## Alles zum Standort

Die "Zwei-Burgen-Stadt" Weinheim, 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. 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. Weinheim verfügt über eine vielfältige Bildungslandschaft, die Familien attraktive Optionen bietet. Die Stadt beherbergt Grundschulen, weiterführende Schulen und berufsbildende Einrichtungen, die eine qualitativ hochwertige Ausbildung gewährleisten. 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.

Objektnummer: 24239533 - 69469 Weinheim

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.5.2034. Endenergiebedarf beträgt 232.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1988. 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.

Objektnummer: 24239533 - 69469 Weinheim

## 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)