

Weinheim

# Familienparadies: Haus mit wunderschönem Garten und Einliegerwohnung

Property ID: 24239540

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

PURCHASE PRICE: 1.485.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 290 m<sup>2</sup> • ROOMS: 8 • LAND AREA: 830 m<sup>2</sup>

Property ID: 24239540 - 69469 Weinheim

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24239540 - 69469 Weinheim

## At a glance

Property ID	24239540	Purchase Price	1.485.000 EUR
Living Space	ca. 290 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2018
Available from	According to the arrangement	Condition of property	Well-maintained
Rooms	8	Construction method	Solid
Bedrooms	6	Usable Space	ca. 95 m <sup>2</sup>
Bathrooms	3	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	2001		
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 1 x Garage		

Property ID: 24239540 - 69469 Weinheim

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	GAS	Final energy consumption	65.79 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	14.05.2034	Energy efficiency class	B
Power Source	Gas		

Property ID: 24239540 - 69469 Weinheim

## The property



Property ID: 24239540 - 69469 Weinheim

## A first impression

Willkommen in Ihrem neuen Traumhaus mit malerischem Garten und separater Einliegerwohnung! Dieses einzigartige Anwesen bietet alles, was das Herz begehrt, und befindet sich idyllisch am Rand von Weinheim, einer charmanten Stadt mit historischem Flair und hervorragender Lebensqualität. Das Haupthaus besticht durch einen großzügigen, lichtdurchfluteten Wohnbereich mit offenem Kamin, der für behagliche Abende sorgt. Die moderne, voll ausgestattete Küche lässt keine Wünsche offen und lädt zum gemeinsamen Kochen und Genießen ein. Drei geräumige Schlafzimmer bieten viel Platz für die ganze Familie, und zwei elegante Badezimmer sorgen für Komfort und Luxus. Die hellen, freundlichen Räume sind mit hochwertigen Bodenbelägen ausgestattet und verleihen dem Haus eine einladende Atmosphäre. Die Einliegerwohnung verfügt über einen separaten Eingang und bietet ein gemütliches Wohnzimmer, eine funktionale Küche, ein Schlafzimmer und ein Badezimmer. Sie ist ideal für Gäste, Familienmitglieder oder zur Vermietung geeignet, was zusätzliche Flexibilität und Nutzungsmöglichkeiten bietet. Der liebevoll gestaltete, große Garten ist ein wahres Paradies. Er bietet viel Platz zum Entspannen und Genießen der Natur, mit verschiedenen Sitzbereichen, die perfekt für gesellige Abende sind. Blühende Pflanzen und Bäume schaffen eine ruhige, idyllische Atmosphäre, die jeden Tag wie einen Kurzurlaub erscheinen lässt. Das Haus befindet sich in einer ruhigen und begehrten Wohngegend am Rand von Weinheim. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Minuten erreichbar, was den Alltag erleichtert und die Lebensqualität steigert. Verpassen Sie nicht die Chance, dieses Traumhaus Ihr Eigen zu nennen! Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Property ID: 24239540 - 69469 Weinheim

## Details of amenities

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

Property ID: 24239540 - 69469 Weinheim

## All about the location

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.

Property ID: 24239540 - 69469 Weinheim

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.5.2034. Endenergieverbrauch beträgt 65.79 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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.

Property ID: 24239540 - 69469 Weinheim

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)