

Weinheim / Hohensachsen

# Handwerkertraum in zentraler Lage: Renovierungsbedürftiges Einfamilienhaus mit Garten

???????? ?????: 24239531



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

???? ?????: 329.000 EUR • ??????: ca. 90 m<sup>2</sup> • ??????: 4 • ????? ??: 349 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24239531 - 69469 Weinheim / Hohensachsen

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 24239531 - 69469 Weinheim / Hohensachsen

?? ??? ??????

???????? ??????????	24239531	????? ???????	329.000 EUR
?????????????	ca. 90 m <sup>2</sup>	??????	?????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	??????????????	??????????????????
?????????????? ???	?????????? ?? ?? ??????????	??????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????????	4	????? ???????????????	2000
?????????????? ???	3	??????????	?????????
?????????????		??????????????????	
?????????????	1	????????????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
????? ???????????????	1924	??????	
?????? ???????????????	2 x ?????????????? ?????? ???????????????	?????????	??????

???????? ??????????: 24239531 - 69469 Weinheim / Hohensachsen

?????????????? ????????????

????????????????? KEIN  
?????????????

---

??????? ????????: 24239531 - 69469 Weinheim / Hohensachsen

?? ????????



???????? ??????????: 24239531 - 69469 Weinheim / Hohensachsen

?? ?????????



???????? ??????????: 24239531 - 69469 Weinheim / Hohensachsen

?? ?????????



???????? ??????????: 24239531 - 69469 Weinheim / Hohensachsen

?? ?????????



???????? ??????????: 24239531 - 69469 Weinheim / Hohensachsen

?? ?????????



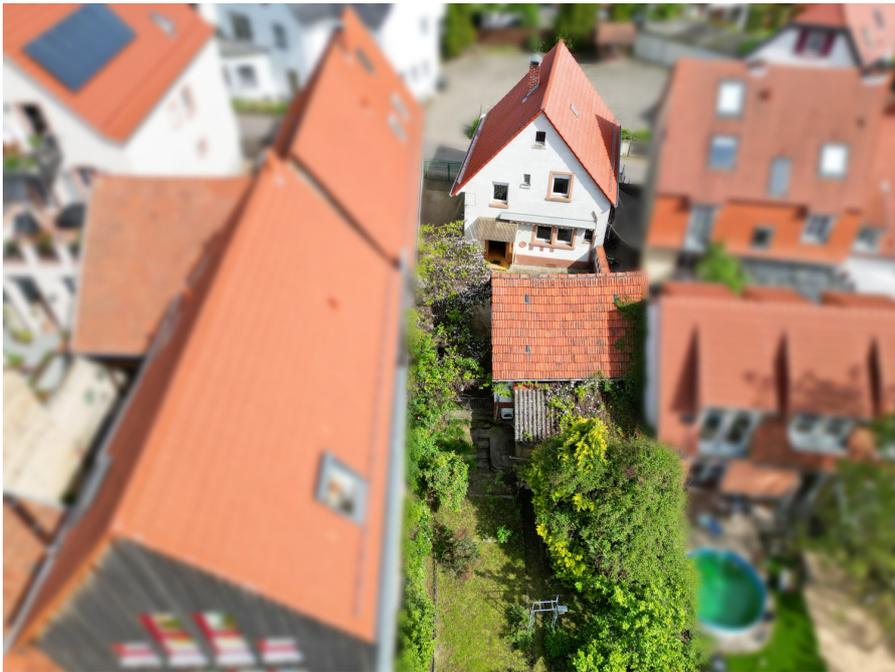
???????? ??????????: 24239531 - 69469 Weinheim / Hohensachsen

?? ?????????



??????? ????????: 24239531 - 69469 Weinheim / Hohensachsen

?? ????????



??????? ???????: 24239531 - 69469 Weinheim / Hohensachsen

??? ?????? ???????????

Dieses sanierungsbedürftige Einfamilienhaus aus dem Jahr 1924 befindet sich auf einem ca. 349 m<sup>2</sup> großen Grundstück und bietet eine Wohnfläche von ca. 90 m<sup>2</sup>. Mit insgesamt 4 Zimmern bietet die Immobilie ausreichend Platz und beeindruckt durch ihr Potential. Das Haus verfügt über 3 Schlafzimmer, ein Badezimmer und eine einfache Ausstattungsqualität. Die letzte Modernisierung fand im Jahr 2000 statt, bei der das Dach neu gedeckt wurde. Dennoch ist eine Kernsanierung oder ein Abriss in Erwägung zu ziehen, um das Potential der Immobilie vollständig auszuschöpfen. Sowohl der Innenhof als auch der geschützte Garten laden dazu ein, bei schönem Wetter die Natur zu genießen und gemütliche Stunden im Freien zu verbringen. Zudem bietet die angebaute Scheune zusätzlichen Stauraum oder die Möglichkeit für ein Hobbyprojekt. Im Inneren des Hauses erwarten den neuen Eigentümer Holzdielen und Fliesen, die für ein rustikales Flair sorgen. Die Raumaufteilung ist klassisch und funktional gestaltet und bietet ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Die Lage des Hauses ist zentral und dennoch ruhig gelegen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind bequem erreichbar. Auch die Anbindung an das Autobahnnetz ist gut, sodass umliegende Städte schnell erreichbar sind. Insgesamt handelt es sich bei dieser Immobilie um ein interessantes Projekt für handwerklich begabte Käufer, die ein Haus nach ihren Vorstellungen gestalten möchten. Mit persönlichem Einsatz und handwerklichem Geschick lässt sich aus diesem Haus ein einladendes Zuhause gestalten. Lassen Sie sich bei einem Besichtigungstermin vor Ort überzeugen!

???????? ??????????: 24239531 - 69469 Weinheim / Hohensachsen

????????????????? ??? ???? ?????

- Holzdielen
- Innenhof
- Garten
- Scheune

??????? ???????: 24239531 - 69469 Weinheim / Hohensachsen

??? ??? ??? ???????????

Weinheim, die "Zwei-Burgen-Stadt", liegt idyllisch eingebettet in der malerischen Landschaft zwischen dem Rhein-Neckar-Gebiet und dem Odenwald. Die Immobilie befindet sich im Ortsteil Hohensachsen. 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.

??????? ???????: 24239531 - 69469 Weinheim / Hohensachsen

????? ???????????????

**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.

???????? ??????????: 24239531 - 69469 Weinheim / Hohensachsen

?????????????? ???????????????????

??? ?????????????????? ??????????????, ?????????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????????? ???:

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)