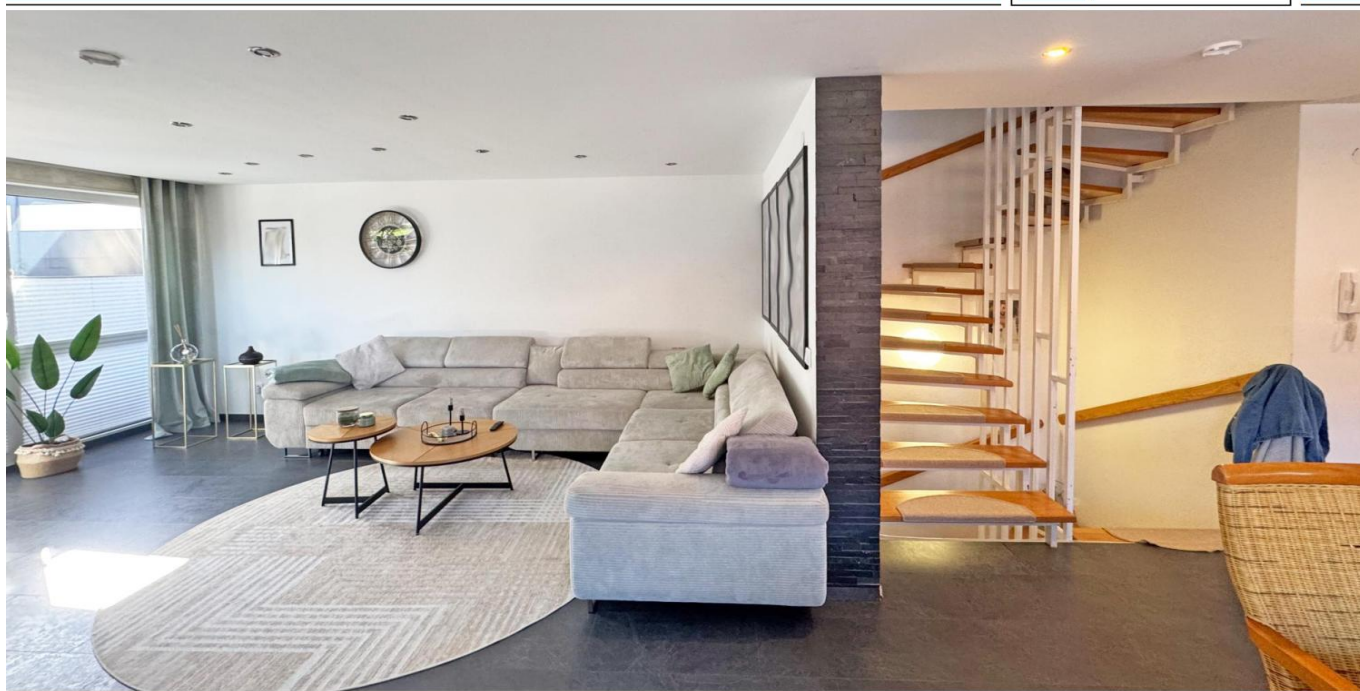


Weinheim

# Modernisierte Doppelhaushälfte mit Einliegerwohnung und idyllischer Lage

Objektnummer: 25239644



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

**KAUFPREIS: 519.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 160 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 279 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 25239644 - 69469 Weinheim**

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

**Objektnummer: 25239644 - 69469 Weinheim**

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25239644                  |
| Wohnfläche   | ca. 160 m <sup>2</sup>    |
| Dachform     | Satteldach                |
| Zimmer       | 5                         |
| Schlafzimmer | 3                         |
| Badezimmer   | 2                         |
| Baujahr      | 1997                      |
| Stellplatz   | 2 x Freiplatz, 1 x Garage |

|                            |                                                                                  |
|----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 519.000 EUR                                                                      |
| Haus                       | Doppelhaushälfte                                                                 |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises        |
| Modernisierung / Sanierung | 2018                                                                             |
| Bauweise                   | Massiv                                                                           |
| Nutzfläche                 | ca. 19 m <sup>2</sup>                                                            |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon |

**Objektnummer: 25239644 - 69469 Weinheim**

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |               |                             |                |
|----------------------------|---------------|-----------------------------|----------------|
| Wesentlicher Energieträger | Pellet        | Energieausweis              | VERBRAUCH      |
| Energieausweis gültig bis  | 23.04.2035    | Endenergieverbrauch         | 126.80 kWh/m²a |
| Befeuerung                 | Pelletheizung | Energie-Effizienzklasse     | D              |
|                            |               | Baujahr laut Energieausweis | 1997           |

Objektnummer: 25239644 - 69469 Weinheim

## Die Immobilie



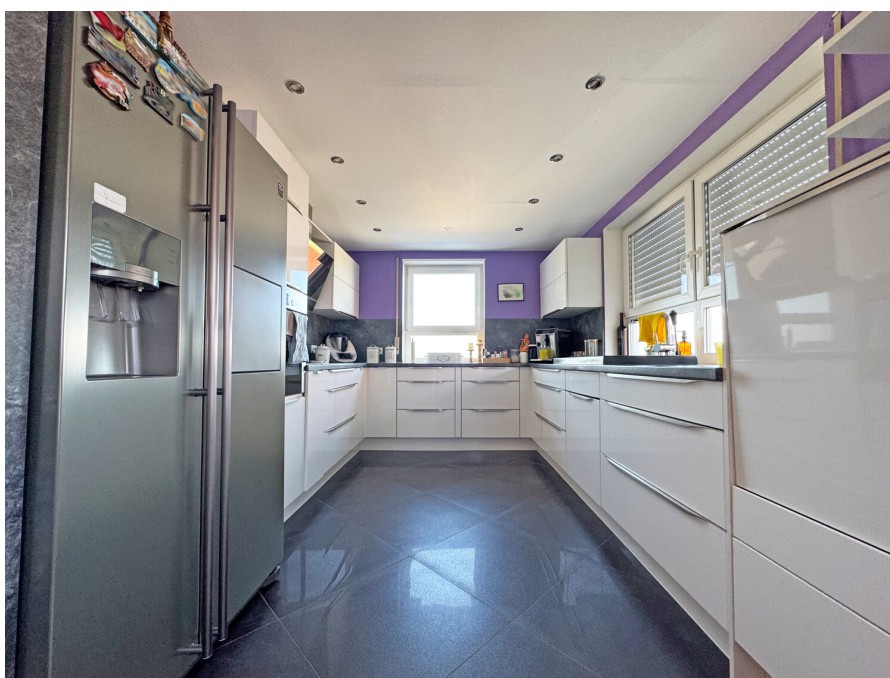
Objektnummer: 25239644 - 69469 Weinheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25239644 - 69469 Weinheim

## Die Immobilie



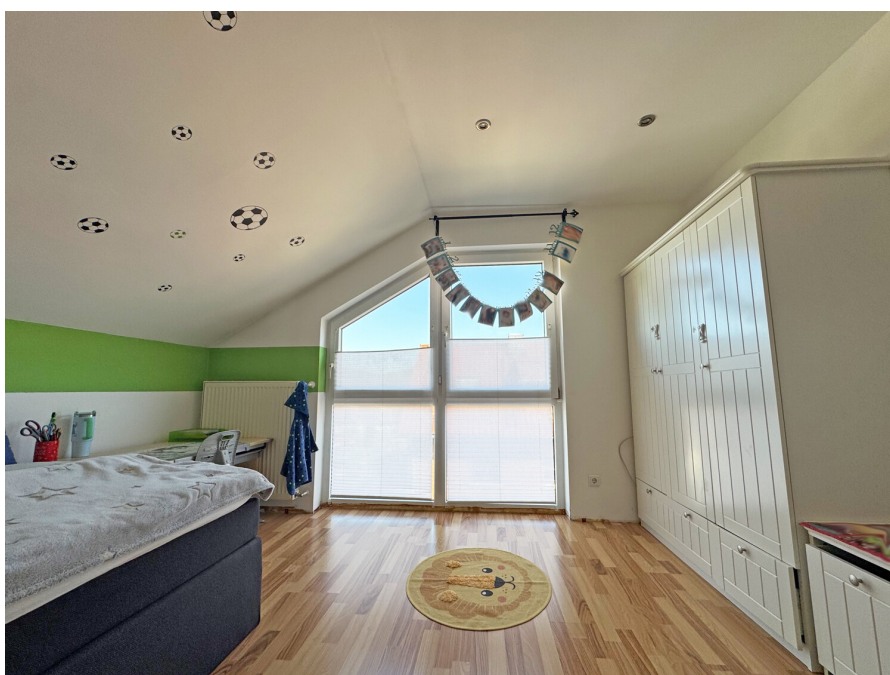
Objektnummer: 25239644 - 69469 Weinheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25239644 - 69469 Weinheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25239644 - 69469 Weinheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25239644 - 69469 Weinheim

## Die Immobilie



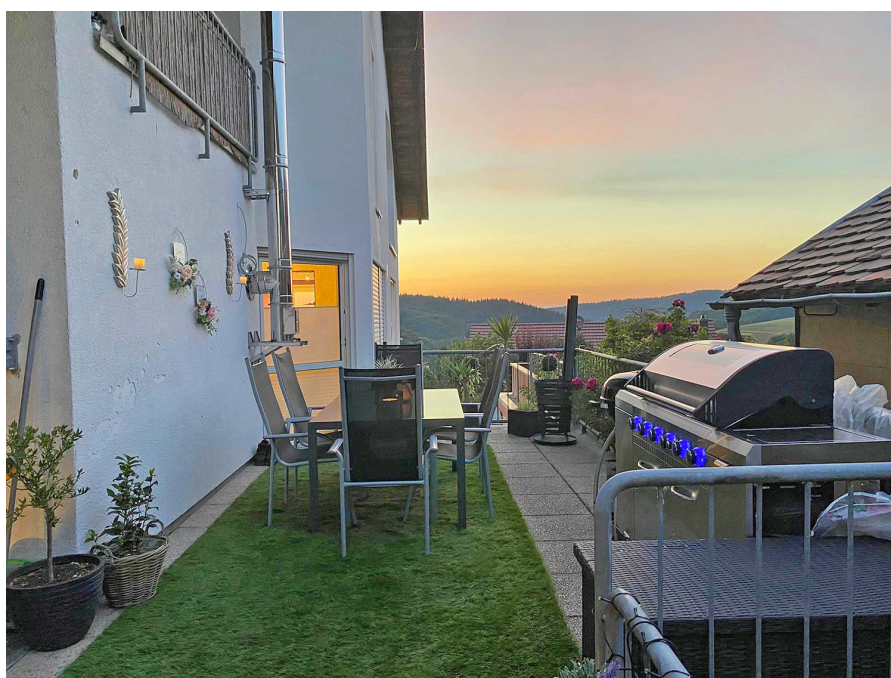
**Objektnummer: 25239644 - 69469 Weinheim**

## Die Immobilie



Objektnummer: 25239644 - 69469 Weinheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25239644 - 69469 Weinheim

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25239644 - 69469 Weinheim**

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25239644 - 69469 Weinheim**

## Ein erster Eindruck

Diese moderne Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1997 vereint großzügigen Wohnkomfort mit einer durchdachten Raumaufteilung. Mit einer Wohnfläche von ca. 160 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von 279 m<sup>2</sup> bietet die Immobilie ausreichend Platz für eine Familie, die Wert auf stilvolles Wohnen sowie praktische Nutzungsmöglichkeiten legt. Ein besonderes Highlight ist die separate Einliegerwohnung im Erdgeschoss, die flexibel als Gästebereich, zusätzliche Wohneinheit oder Homeoffice genutzt werden kann.

Die Einliegerwohnung verfügt über einen Wohn- und Schlafbereich, eine Küche sowie ein Badezimmer. Durch die praktische Raumaufteilung eignet sie sich ideal für Gäste, ein Familienmitglied oder auch zur teilweisen Vermietung und bietet dabei ein angenehmes Maß an Privatsphäre.

Im Obergeschoss empfängt Sie eine großzügige Diele, die in das lichtdurchflutete und einladende Wohnzimmer führt. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse, die nahtlos in den gepflegten Garten übergeht – der ideale Ort für entspannte Stunden im Freien oder gesellige Abende mit Familie und Freunden. Im Garten befindet sich zudem ein Pool, der an warmen Sommertagen für erfrischende Abkühlung sorgt und Urlaubsfeeling direkt nach Hause bringt.

Ein Arbeitszimmer eignet sich hervorragend als Homeoffice oder als ruhiger Rückzugsort. Die moderne Küche ist mit einer hochwertigen Einbauküche ausgestattet und bietet viel Platz für kulinarische Entfaltung. Das angrenzende Esszimmer überzeugt durch seine Großzügigkeit und ist perfekt für gemeinsame Mahlzeiten, Familienfeiern oder gemütliche Abende mit Gästen. Ein praktisches Gäste-WC komplettiert diese Etage.

Das Dachgeschoss bietet ein großzügiges Kinderzimmer sowie zwei weitere Schlafzimmer, von denen sich eines ideal als Gästezimmer nutzen lässt. Das moderne Tageslichtbad sorgt für eine angenehme Wohlfühlatmosphäre. Vom Schlafzimmer aus gelangen Sie auf einen Balkon, von dem Sie einen schönen Ausblick genießen können.

Zu den besonderen Ausstattungsmerkmalen der Immobilie zählt ein Kamin, der an kalten Winterabenden eine warme und gemütliche Atmosphäre schafft. Hochwertige Laminat- und Fliesenböden sowie doppelt verglaste Fenster unterstreichen den gepflegten und modernen Charakter des Hauses und tragen gleichzeitig zu einem angenehmen Wohnkomfort und einer guten Energieeffizienz bei.

Zusätzlichen Stauraum bietet ein großzügiger Hobbyraum im Erdgeschoss. Eine Garage

sowie ein weiterer Stellplatz runden das Angebot ab.

Die Immobilie befindet sich in Steinklingen, einem idyllischen Ortsteil von Weinheim. Die Lage verbindet ruhiges, naturnahes Wohnen mit einer guten Anbindung an die Stadt. Weinheim überzeugt mit seinem charmanten Stadtkern, vielfältigen Freizeitmöglichkeiten und einer sehr guten Infrastruktur. Die Nähe zum Odenwald sowie zu den umliegenden Weinbergen macht die Region besonders attraktiv für Naturliebhaber und Erholungssuchende.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem besonderen Zuhause und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

**Objektnummer: 25239644 - 69469 Weinheim**

## **Ausstattung und Details**

- Einliegerwohnung
- Pool
- Kamin
- Terrasse
- Balkon
- Garten
- Laminat
- Fliesen
- Doppelverglasung
- Einbauküche
- Gäste- WC
- Hobbyraum
- Keller
- Garage
- Stellplatz

**Objektnummer: 25239644 - 69469 Weinheim**

## Alles zum Standort

Steinklingen ist ein Ortsteil der Stadt Weinheim und liegt idyllisch eingebettet in der sanften Hügel- und Weinlandschaft der Bergstraße. Der Ort zeichnet sich durch seine ruhige und ländliche Atmosphäre aus, während er gleichzeitig nur wenige Kilometer vom Stadtzentrum entfernt ist. Steinklingen bietet somit eine perfekte Mischung aus naturnahem Wohnen und der Nähe zu den urbanen Annehmlichkeiten von Weinheim.

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.

**Objektnummer: 25239644 - 69469 Weinheim**

## Weitere Informationen

**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 Handelsregistrauszugs, 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: 25239644 - 69469 Weinheim**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Gernot Heiss**

---

**Amtsgasse 1, 69469 Weinheim**

**Tel.: +49 6201 - 87 45 24 0**

**E-Mail: [weinheim@von-poll.com](mailto:weinheim@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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