

Weinheim

# Wohnen mit Charme: Reihenendhaus mit lichtdurchflutetem Glaspavillon

Objektnummer: 26239690



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

**KAUFPREIS: 349.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 114 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 198 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26239690 - 69496 Weinheim**

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

**Objektnummer: 26239690 - 69496 Weinheim**

## Auf einen Blick

<b>Objektnummer</b>	<b>26239690</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>349.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 114 m<sup>2</sup></b>	<b>Haus</b>	<b>Reihenendhaus</b>
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>3</b>	<b>Modernisierung / Sanierung</b>	<b>2009</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>2</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>1</b>	<b>Nutzfläche</b>	<b>ca. 30 m<sup>2</sup></b>
<b>Baujahr</b>	<b>1988</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon</b>
<b>Stellplatz</b>	<b>1 x Tiefgarage</b>		

**Objektnummer: 26239690 - 69496 Weinheim**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Zentralheizung</b>	<b>Energieausweis</b>	<b>VERBRAUCH</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Gas</b>	<b>Endenergieverbrauch</b>	<b>125.90 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>18.09.2035</b>	<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>D</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>	<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>1988</b>

Objektnummer: 26239690 - 69496 Weinheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26239690 - 69496 Weinheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26239690 - 69496 Weinheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26239690 - 69496 Weinheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26239690 - 69496 Weinheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26239690 - 69496 Weinheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26239690 - 69496 Weinheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26239690 - 69496 Weinheim

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26239690 - 69496 Weinheim**

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein Reihenendhaus, das Ihnen auf einer Grundstücksfläche (Erbpacht) von etwa 198 m<sup>2</sup> vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung bietet. Zusätzlich besteht ein Sondernutzungsrecht über der Garagenzufahrt, welche bereits in der angegebenen Grundstücksfläche enthalten ist. Darüber hinaus besteht ein weiteres Sondernutzungsrecht an einem städtischen Grundstücksstreifen entlang der Straße mit einer Fläche von ca. 100 m<sup>2</sup>. Das Objekt befindet sich in einer ruhigen Wohnsiedlung mit guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie an die wichtigsten Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Die Gesamtwohnfläche von ca. 114 m<sup>2</sup> verteilt sich auf einen durchdachten Grundriss und eignet sich sowohl für Familien als auch für Paare oder Einzelpersonen. Beim Betreten des Hauses gelangen Sie in den Eingangsbereich, von dem aus die verschiedenen Räume erreichbar sind. Im Erdgeschoss befinden sich der Essbereich, die funktional geschnittene Küche sowie der großzügige Wohnbereich mit Zugang zur Terrasse und zum Garten. Dort befindet sich zusätzlich ein schöner Glaspavillon, der zu gemütlichen Stunden im Freien einlädt.

Das Obergeschoss verfügt über ein Tageslichtbad mit Badewanne und Duschkabine sowie zwei weitere Zimmer, die flexibel als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Durch wenige Umbaumaßnahmen besteht zudem die Möglichkeit, aus dem großen Zimmer ein weiteres vollwertiges Schlafzimmer zu schaffen.

Weitere Abstellmöglichkeiten bietet das derzeit nicht ausgebaute Dachgeschoss sowie der Keller. Das Dachgeschoss bietet zusätzlich Ausbaupotenzial für weiteren Wohnraum, die entsprechenden Sanitär-, Elektro- sowie Heizungsanschlüsse sind bereits vorhanden.

Die Immobilie befindet sich auf einem Erbpachtgrundstück, das bedeutet, Sie erwerben das Haus, während das Grundstück selbst gegen Zahlung eines jährlichen Erbbauzinses zur Nutzung überlassen wird. Wodurch sich im Vergleich zu einem klassischen Grundstückskauf ein deutlich geringerer Kaufpreis ergibt. Der aktuell zu zahlende Erbbauzins beträgt 1.597 € jährlich (monatlich ca. 133 €) und umfasst bereits den Tiefgaragenstellplatz. Der bestehende Erbbaurechtsvertrag hat eine Restlaufzeit von 59 Jahren und bietet somit eine langfristige Nutzungsperspektive. Eine Verlängerung des Vertrags ist nach Auskunft der Erbpachtgeberin auf weitere 99 Jahre problemlos möglich.

Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung selbst von den Möglichkeiten dieser Immobilie. Gerne stellen wir Ihnen weitere Unterlagen zur Verfügung oder vereinbaren einen

**individuellen Besichtigungstermin.**

**Objektnummer: 26239690 - 69496 Weinheim**

## **Ausstattung und Details**

- Tiefgaragenstellplatz mit Wallbox für 15.000?€ muss mit erworben werden
- Glashauspavillon
- Doppelverglaste Isofenster
- Fliesen
- Parkett
- Einbauküche
- Kamin
- Elektrische Markise
- Elektrische Rollläden aus Aluminium mit einer Automatisierung nach Zeit und Helligkeit

**Objektnummer: 26239690 - 69496 Weinheim**

## **Alles zum Standort**

Weinheim zählt zu den begehrtesten Städten in Baden-Württemberg und beeindruckt durch hohe Lebensqualität, sichere Umgebung und exzellente Infrastruktur. Die Stadt zeichnet sich durch ein ausgewogenes Miteinander verschiedener Generationen aus und bietet mit der Nähe zu Mannheim, Heidelberg und Frankfurt ideale Bedingungen für Menschen, die auf nachhaltiges Wohnen Wert legen.

Das sichere und familienfreundliche Umfeld sowie nachhaltiger Mobilität sorgt für ein angenehmes und sorgloses Leben. Das vielfältige Bildungsangebot mit Kindergärten wie dem Waldorfkindergarten Weinheim und der Kita „Kuhweid“ sowie Schulen wie der Maria-Montessori-Schule ist fußläufig in wenigen Minuten erreichbar. Die medizinische Versorgung mit Fachärzten, Kinderärzten und Apotheken, darunter die GRN-Klinik Weinheim, ist schnell erreichbar und garantiert Sicherheit für alle Bewohner.

Für Freizeit bietet Weinheim zahlreiche Spielplätze, einen Pumptrack und Parks in unmittelbarer Nähe. Gemütliche Cafés und Restaurants laden in nur wenigen Minuten zu Fuß zum Verweilen ein. Die S-Bahn-Station Freiburger Straße und mehrere Busstationen in der Nähe ermöglichen eine schnelle Anbindung an die Region.

Diese Verbindung aus Sicherheit, Bildung, Gesundheit und Freizeit macht Weinheim zum idealen Wohnort für Menschen jeden Alters, die ein behütetes und lebendiges Umfeld suchen – einen Ort, an dem jeder wachsen und gedeihen kann.

**Objektnummer: 26239690 - 69496 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 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: 26239690 - 69496 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)**