

Weinheim

Einfamilienhaus mit zusätzlichem Baugrundstück in begehrtester Lage Weinheims

Objektnummer: 23239435



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 2.490.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 193 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 1.169 m²

Objektnummer: 23239435 - 69469 Weinheim

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

Objektnummer: 23239435 - 69469 Weinheim

Auf einen Blick

Objektnummer	23239435	Kaufpreis	2.490.000 EUR
Wohnfläche	ca. 193 m ²	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 2,5 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Modernisierung / Sanierung	2007
Zimmer	6	Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Schlafzimmer	4	Bauweise	Massiv
Badezimmer	2	Nutzfläche	ca. 90 m ²
Baujahr	1958	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Stellplatz	2 x Garage		

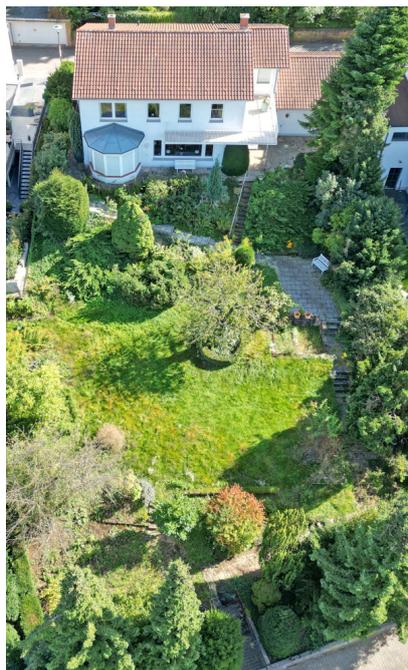
Objektnummer: 23239435 - 69469 Weinheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergiebedarf	128.90 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	23.05.2032	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 23239435 - 69469 Weinheim

Die Immobilie



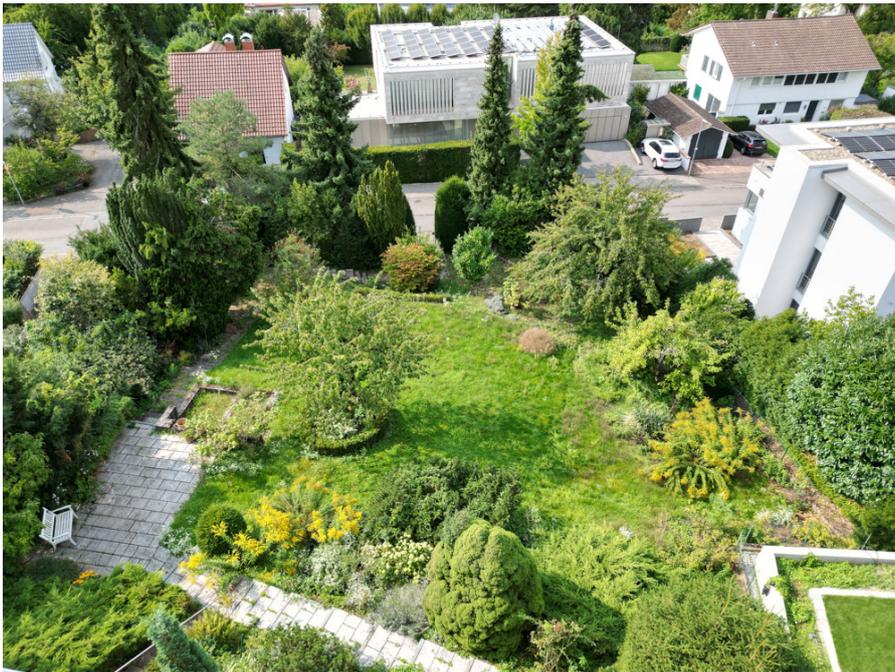
Objektnummer: 23239435 - 69469 Weinheim

Die Immobilie



Objektnummer: 23239435 - 69469 Weinheim

Die Immobilie



Objektnummer: 23239435 - 69469 Weinheim

Die Immobilie



Objektnummer: 23239435 - 69469 Weinheim

Die Immobilie



Objektnummer: 23239435 - 69469 Weinheim

Die Immobilie



Objektnummer: 23239435 - 69469 Weinheim

Die Immobilie



Objektnummer: 23239435 - 69469 Weinheim

Die Immobilie



Objektnummer: 23239435 - 69469 Weinheim

Die Immobilie



Objektnummer: 23239435 - 69469 Weinheim

Die Immobilie



Objektnummer: 23239435 - 69469 Weinheim

Die Immobilie



Objektnummer: 23239435 - 69469 Weinheim

Die Immobilie



Objektnummer: 23239435 - 69469 Weinheim

Ein erster Eindruck

Das Objekt befindet sich in absoluter Top-Lage und ist eine Seltenheit auf dem Immobilienmarkt! Der Schlosspark, der Exotenwald, sowie die Weinheimer Innenstadt sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Dies bedeutet entspannte Restaurantbesuche am historischen Marktplatz ohne Parkplatzsorgen. Das Haus hat Hanglage und bietet einen unverbaubaren Blick in die Rheinebene. Die Ausrichtung nach Westen sorgt für helle und sonnige Räume. Das Gleiche gilt für den Balkon, die Terrasse und den Garten. Zusammen mit dem angrenzenden dazugehörigen Grundstück ergibt sich eine Gesamtfläche von rund 1.169 m². Das dazugehörige Grundstück kann sowohl als großzügiger Garten, als auch als eigenständiges Baugrundstück genutzt werden. Das Einfamilienhaus hat eine Wohnfläche von ca. 193 m², verteilt auf 2 Etagen und 6 Zimmer, und ist somit auch für eine Familie mit Kind/ern geeignet. Im Erdgeschoss befindet sich die Küche, ein Esszimmer, ein Büro und ein großer Wohn- Essbereich mit direktem Zugang auf die große Terrasse und den bezaubernden Garten. Im lichtdurchfluteten Erker, welcher an das Wohnzimmer angrenzt, kann man gemütlich Frühstücken oder den Tag bei einem Glas Wein ausklingen lassen. Im Obergeschoss befinden sich zwei Badezimmer, sowie die Schlafzimmern und ein großer Balkon mit einem tollen Ausblick. In den letzten Jahren wurden einige größere Arbeiten durchgeführt (neues Dach, Außendämmung, neue Fenster, elektrische Rollläden etc.) Das Gesamtbild des Hauses wird durch das Kellergeschoss, welches genügend Platz für Hobbyräume und Abstellflächen bietet, sowie eine große Doppelgarage abgerundet. Das an das Einfamilienhaus angrenzende Baugrundstück hat eine Größe von rund 648 m² und kann entweder weiterhin als großer Garten genutzt, oder aber bebaut werden. Ein so großes Grundstück in Top Lage ist eine absolute Besonderheit! Lassen Sie sich bei einem Besichtigungstermin von diesem einzigartigen Objekt überzeugen!

Objektnummer: 23239435 - 69469 Weinheim

Ausstattung und Details

- Terrasse
- Doppelgarage (5,96 Meter mal 5,72 Meter)
- Balkon
- Fliesen
- Parkett
- Treppenlift
- Doppelverglaste Kunststofffenster
- Erker

Objektnummer: 23239435 - 69469 Weinheim

Alles zum Standort

Weinheim liegt malerisch eingebettet zwischen den beiden Burgen Windeck und der Wachenburg und gehört zur Region südliche Bergstraße. Die zauberhafte Altstadt mit dem historischen Marktplatz und den zahlreichen Straßencafés, sowie der Weinheimer Schlosspark und der angrenzende Exotenwald sind große Publikumsmagnete und weit über die Region bekannt. Von hier aus lassen sich wunderschöne Spaziergänge oder ausgedehnte Wanderungen in die nahegelegenen Berge oder in den vorderen Odenwald unternehmen. Weinheim hat 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: 23239435 - 69469 Weinheim

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.5.2032. Endenergiebedarf beträgt 128.90 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1958. Die Energieeffizienzklasse ist D.

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: 23239435 - 69469 Weinheim

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gernot Heiss

Amtsgasse 1 Weinheim
E-Mail: weinheim@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com