Weinheim / Ritschweier

Idyllisch gelegen: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

Objektnummer: 25239637

www.von-poll.com

KAUFPREIS: 545.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 201,7 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 414 m²

Objektnummer: 25239637 - 69469 Weinheim / Ritschweier

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

Objektnummer: 25239637 - 69469 Weinheim / Ritschweier

Auf einen Blick

Objektnummer	25239637
Wohnfläche	ca. 201,7 m²
Dachform	Walmdach
Zimmer	7
Badezimmer	3
Baujahr	1976
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	545.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2021
Zustand der Immobilie	gepflegt
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25239637 - 69469 Weinheim / Ritschweier

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	07.09.2035
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	280.40 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1976

Objektnummer: 25239637 - 69469 Weinheim / Ritschweier

Die Immobilie

Objektnummer: 25239637 - 69469 Weinheim / Ritschweier

Die Immobilie

Objektnummer: 25239637 - 69469 Weinheim / Ritschweier

Die Immobilie

Objektnummer: 25239637 - 69469 Weinheim / Ritschweier

Die Immobilie

Objektnummer: 25239637 - 69469 Weinheim / Ritschweier

Die Immobilie

Objektnummer: 25239637 - 69469 Weinheim / Ritschweier

Die Immobilie

Objektnummer: 25239637 - 69469 Weinheim / Ritschweier

Die Immobilie

Objektnummer: 25239637 - 69469 Weinheim / Ritschweier

Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1976 präsentiert sich mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 201,7 m² auf einem ca. 414 m² großen Grundstück. Die Immobilie befindet sich in einem ruhigen, naturnahen Wohngebiet und verbindet Wohnkomfort mit einer praktischen Raumaufteilung, die vielfältigen Bedürfnissen gerecht wird.

Das Erdgeschoss ist in massiver Bauweise errichtet, während die obere Etage in Holzständerbauweise ausgeführt wurde.

Auf insgesamt sieben Zimmer verteilen sich verschiedenste Nutzungsmöglichkeiten: Neben dem hellen, geräumigen Wohnzimmer stehen mehrere Schlafzimmer, ein Arbeitszimmer sowie ein großzügiger Essbereich zur Verfügung. Die drei Bäder und ein Gäste-WC – eines davon komplett modernisiert im Jahr 2021 – sind zeitgemäß ausgestattet und bieten ausreichend Platz für den Familienalltag.

Besonders hervorzuheben ist das Untergeschoss, das im Zuge der Sanierungen 2021 eine umfassende Modernisierung erfahren hat: Hier wurden sämtliche Böden und Wände erneuert, ebenso wie Bad und Küche. Der hochwertige Holzfußboden im Untergeschoss unterstreicht das angenehme Raumklima und sorgt für ein warmes Wohnambiente. Dank des separaten Eingangs lässt sich die Etage auch unabhängig vom Rest des Hauses nutzen – ideal beispielsweise für Familien mit mehreren Generationen.

Die Immobilie verfügt über doppeltverglaste Fenster, die in Verbindung mit elektrischen Rollläden für ideale Lichtverhältnisse und angenehme Temperaturregulierung sorgen. Zwei Markisen bieten zusätzlichen Schutz vor Sonneneinstrahlung auf dem Balkon sowie auf der großzügigen Terrasse. Die zum Haus gehörende Garage ermöglicht bequemes Parken direkt auf dem Grundstück und verfügt zudem über weiteren Stauraum.

Zu den besonderen Ausstattungsmerkmalen gehört die hauseigene Sauna, die nach einem langen Tag für Entspannung sorgt. Die Beheizung des Hauses erfolgt über eine zentrale Ölheizung, die regelmäßig gewartet wurde.

Die Ausstattung entspricht dem Standard einer zeitgemäßen Immobilie und bietet durch ihre Normalqualität eine solide Grundlage für unterschiedlichste Wohnbedürfnisse. Die gepflegten Außenanlagen laden dazu ein, schöne Stunden im Freien zu verbringen. Der Garten ist pflegeleicht angelegt und bietet ausreichend Platz für individuelle

Gestaltungsideen.

Durch die kontinuierliche Pflege und die umfassende Modernisierung, insbesondere im Untergeschoss im Jahr 2021, präsentiert sich das Haus in einem guten Erhaltungszustand. Es eignet sich ideal für Käufer, die Wert auf ein großzügiges Raumangebot, moderne Funktionalität und eine angenehme Wohnlage legen.

Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von den Möglichkeiten dieses Hauses überzeugen und entdecken Sie Ihr neues Zuhause – mit Platz für Ihre individuellen Wohnideen und die ganze Familie. Vereinbaren Sie noch heute einen Termin für eine persönliche Besichtigung.

Objektnummer: 25239637 - 69469 Weinheim / Ritschweier

Ausstattung und Details

- elektrische Rollläden
- zwei Markisen
- doppeltverglaste Fenster
- Garage
- Sauna
- Holzfußboden im UG

Objektnummer: 25239637 - 69469 Weinheim / Ritschweier

Alles zum Standort

Ritschweier ist ein kleiner, naturnaher Stadtteil von Weinheim. Die beschauliche Ortschaft mit ihren ca. 300 Einwohnern liegt rund 6 km südöstlich des Stadtzentrums eingebettet in die grüne Hügellandschaft des westlichen Odenwalds. Die sie umgebenden ausgedehnten Wälder, Wiesen und Felder laden ganzjährig zu vielfältigen Freizeitaktivitäten wie Wandern, Radfahren oder Reiten ein. Zudem besitzt Ritschweier ein reges Gemeindeleben, das von ortsansässigen Vereinen und Initiativen getragen wird und das Interessierten die Möglichkeit bietet, sich aktiv einzubringen. Wenngleich der Stadtteil durch eine gewisse Zurückgezogenheit und die ländliche Idylle besticht, sind die urbanen Zentren der Region von hieraus mit dem Auto in kurzer Zeit gut zu erreichen. Die Fahrt nach Weinheim dauert rund 10 min. Heidelberg und Mannheim erreicht man in ca. 25 min, den Frankfurter Flughafen in ca. 45 min. Zudem ist Ritschweier über eine Buslinie nach Weinheim, die stündlich den Ort bedient, an das ÖPNV-Netz der Metropolregion Rhein-Neckar angebunden.

Als bedeutendes Verwaltungszentrum der südlichen Bergstraße bietet die malerisch gelegene Zweiburgenstadt ihren Bewohnern nicht nur eine hervorragende Infrastruktur sondern auch alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Ihre zauberhafte Altstadt mit dem historischen Marktplatz und den zahlreichen Straßencafés, die beiden oberhalb der Stadt errichteten Burgen sowie der Weinheimer Schlosspark mit dem angrenzenden Exotenwald sind zudem weit über die Grenzen der Region bekannte Publikumsmagnete, die zu jeder Jahreszeit Besucher aus nah und fern anziehen.

Objektnummer: 25239637 - 69469 Weinheim / Ritschweier

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 7.9.2035.
Endenergiebedarf beträgt 280.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1976.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

Objektnummer: 25239637 - 69469 Weinheim / Ritschweier

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com