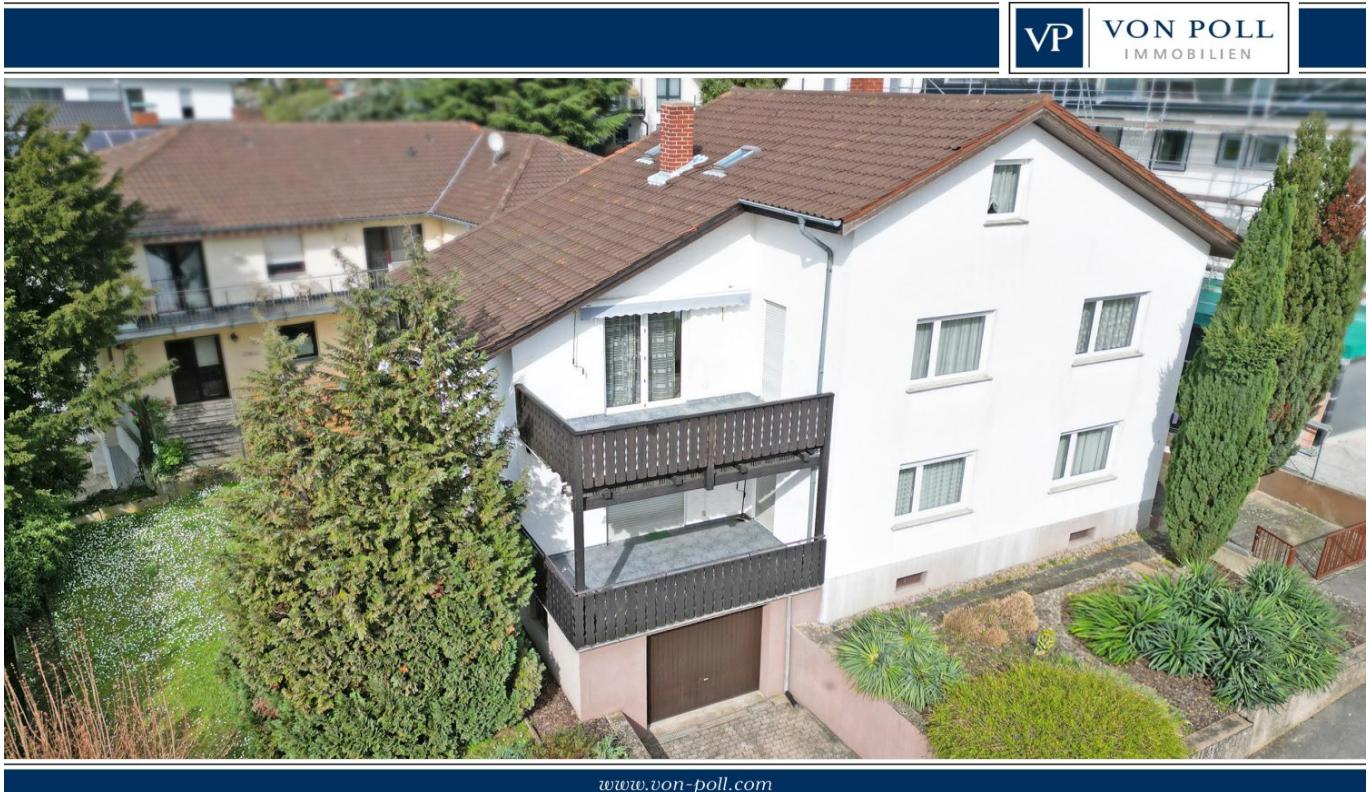


Weinheim

# Two single-family homes in a prime location – with potential and a fantastic view over the Rhine plain! At a fair price.

*Property ID: 24239523*



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

**PURCHASE PRICE: 795.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 190 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 503 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24239523 - 69469 Weinheim

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  A first impression
-  Details of amenities
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

**Property ID: 24239523 - 69469 Weinheim**

## At a glance

Property ID	24239523	Purchase Price	795.000 EUR
Living Space	ca. 190 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2002
Rooms	6	Condition of property	Needs renovation
Bedrooms	4	Construction method	Solid
Bathrooms	2	Usable Space	ca. 86 m <sup>2</sup>
Year of construction	1955	Equipment	Terrace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage		

Property ID: 24239523 - 69469 Weinheim

## Energy Data

Type of heating	Stove	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	460.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	02.04.2034	Energy efficiency class	H
Power Source	Electric	Year of construction according to energy certificate	1993

Property ID: 24239523 - 69469 Weinheim

## The property



Property ID: 24239523 - 69469 Weinheim

## The property



Property ID: 24239523 - 69469 Weinheim

## The property



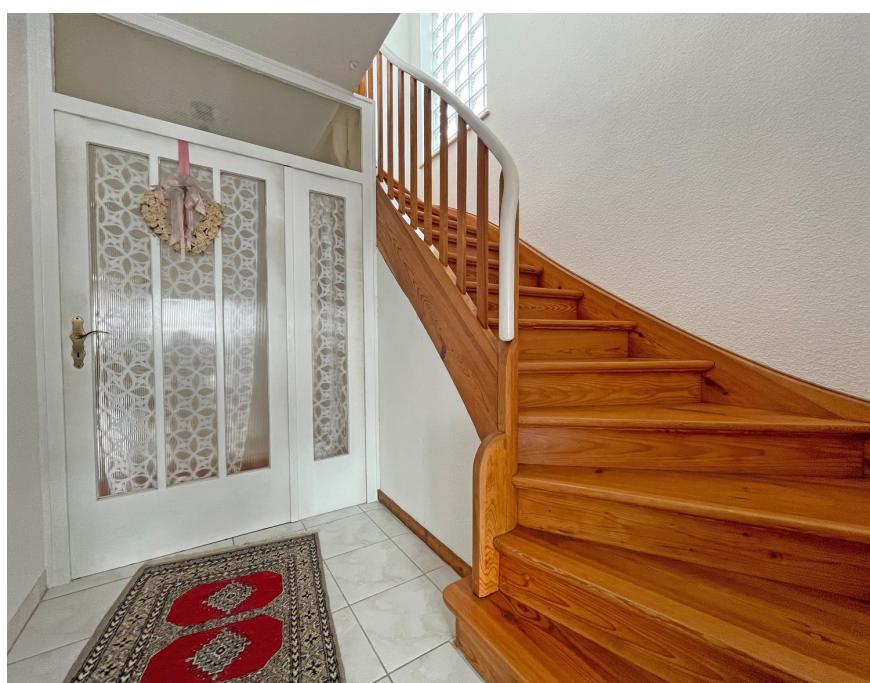
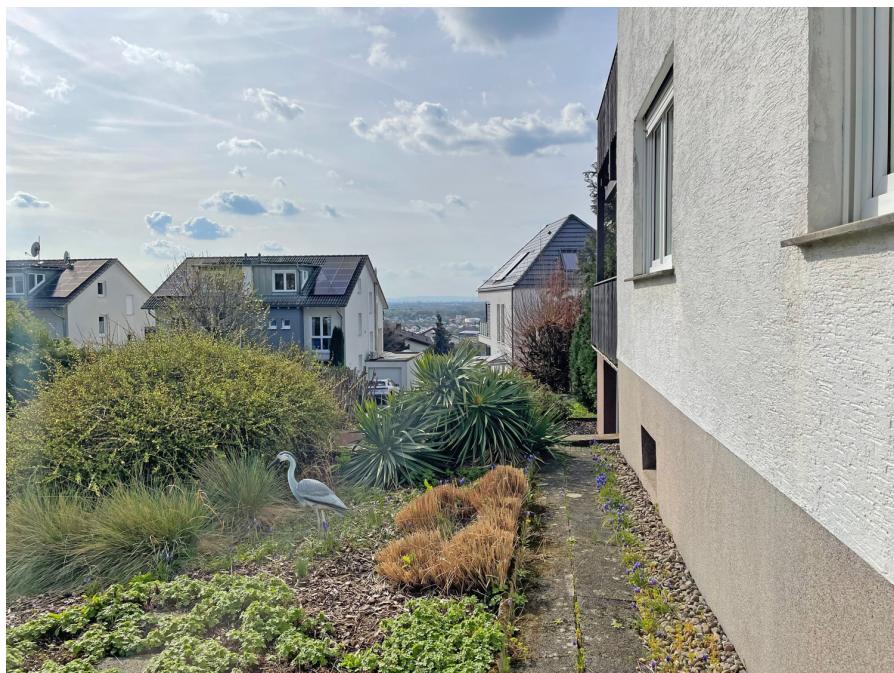
Property ID: 24239523 - 69469 Weinheim

## The property



Property ID: 24239523 - 69469 Weinheim

## The property



Property ID: 24239523 - 69469 Weinheim

## The property



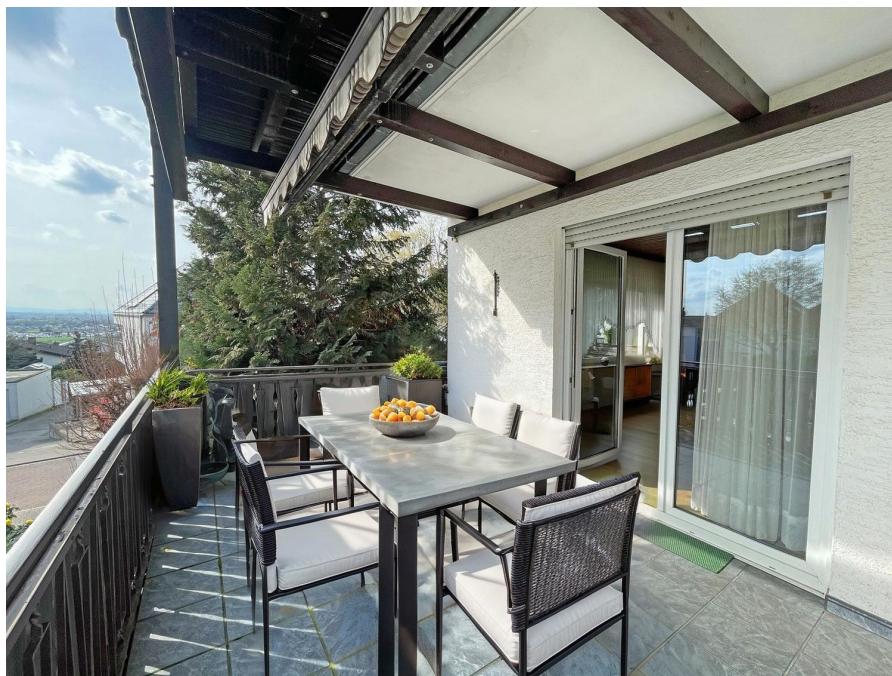
Property ID: 24239523 - 69469 Weinheim

## The property



Property ID: 24239523 - 69469 Weinheim

## The property



Property ID: 24239523 - 69469 Weinheim

## The property



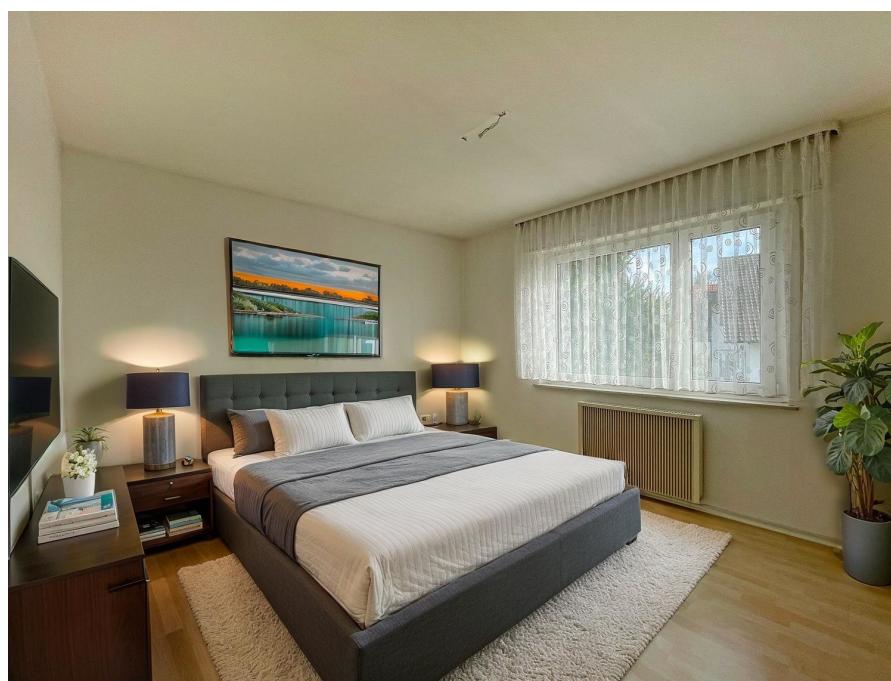
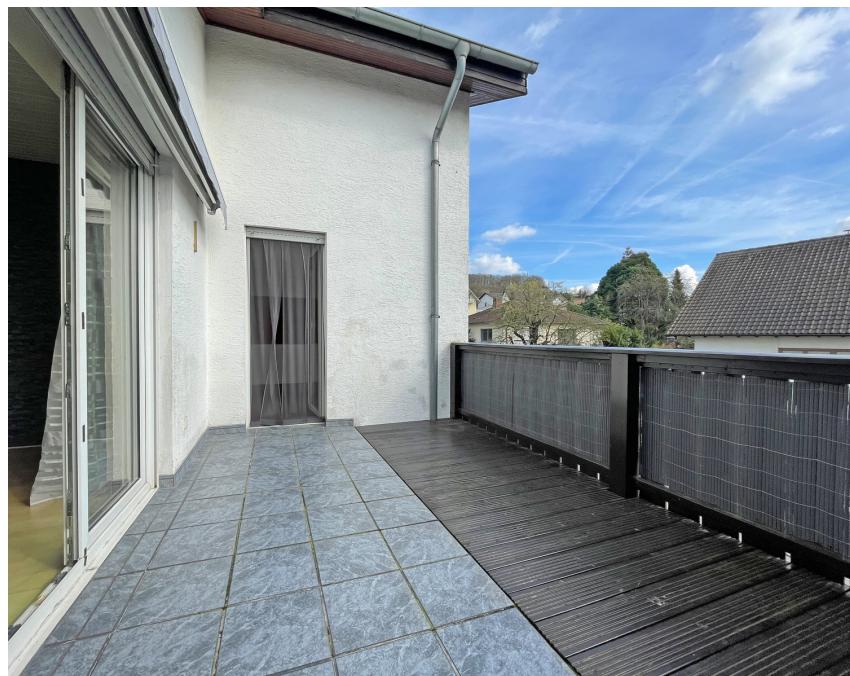
Property ID: 24239523 - 69469 Weinheim

## The property



Property ID: 24239523 - 69469 Weinheim

## The property



Property ID: 24239523 - 69469 Weinheim

## The property



**Property ID: 24239523 - 69469 Weinheim**

## A first impression

We are pleased to present this detached house in need of renovation, situated on a spacious corner plot of approximately 503 m<sup>2</sup>. The property offers approximately 190 m<sup>2</sup> of living space and is located in a desirable area with beautiful views of the Rhine plain. Built in 1955, the house underwent partial modernization in 1993, including the renovation of the upper floor and the installation of new windows in 2000. An extension and a new roof were added in 1972. While the house has basic fixtures and fittings, it offers numerous design possibilities for the new owner. Currently divided into two apartments, the property is ideal for a multi-generational family or a combination of living and working. However, it is also possible to reunite the two units. The house features a total of six rooms, including four bedrooms and two bathrooms. Additional living comfort is provided by a southwest-facing balcony and a southwest-facing terrace. This allows you to enjoy the sun all day long. Other amenities include a beautiful garden, perfect for relaxing and unwinding. The property also features a garage and a parking space in the courtyard. The house's location is highly desirable, as it sits on a corner lot, offering greater privacy and design flexibility. There is also the option to add another story to create even more living space. Overall, this property offers significant potential for customization and renovation to suit your individual preferences. With its size and location, this house is ideal for families who appreciate spacious and personalized living. We warmly invite you to view this house in person and discover its full potential. Please contact us to arrange a viewing appointment. We are happy to answer any questions you may have.

**Property ID: 24239523 - 69469 Weinheim**

## Details of amenities

- Balkon (süd-west Ausrichtung)
- Terrasse (süd-west Ausrichtung)
- Garten
- Marquisen
- Garage
- Tageslichtbadezimmer
- Blick in die Rheinebene

Property ID: 24239523 - 69469 Weinheim

## All about the location

Weinheim, die "Zwei-Burgen-Stadt", liegt idyllisch eingebettet in der malerischen Landschaft zwischen dem Rhein-Neckar-Gebiet und dem Odenwald. 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 majestatisch 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.

**Property ID: 24239523 - 69469 Weinheim**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.4.2034.

Endenergiebedarf beträgt 460.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

**Property ID: 24239523 - 69469 Weinheim**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Gernot Heiss

---

Amtsgasse 1, 69469 Weinheim  
Tel.: +49 6201 - 87 45 24 0  
E-Mail: [weinheim@von-poll.com](mailto:weinheim@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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