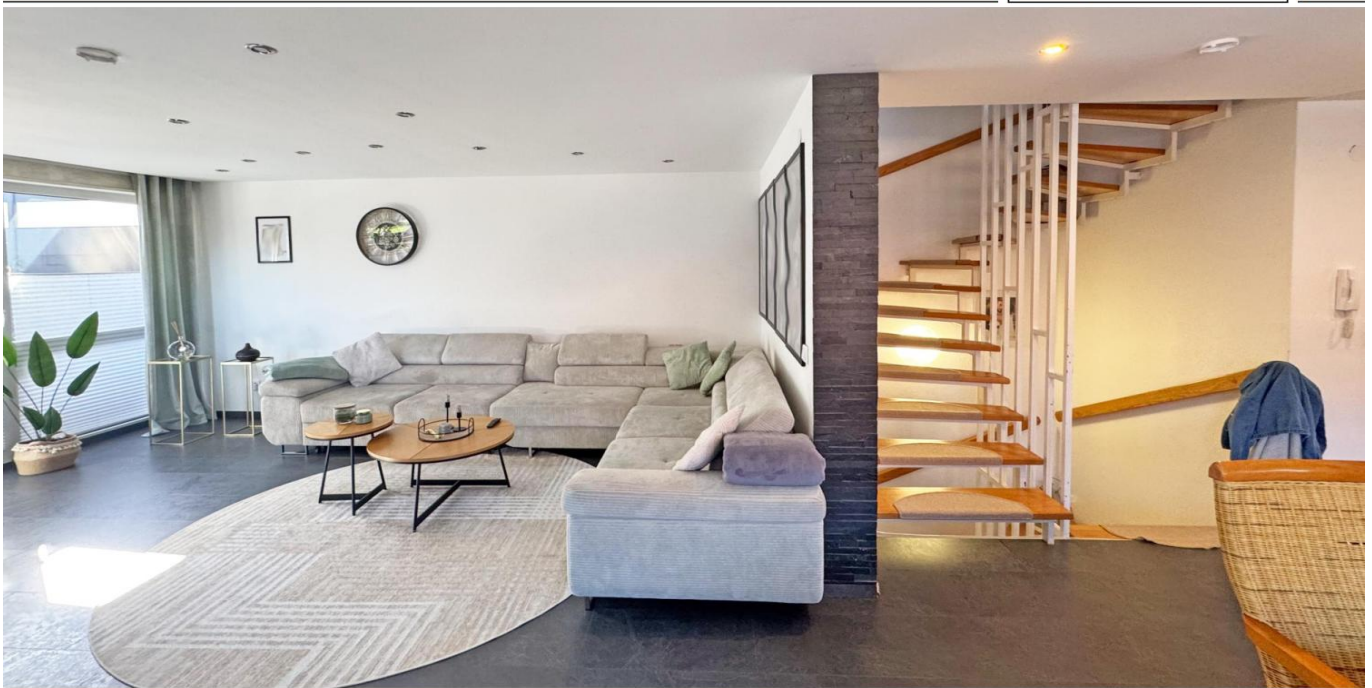


Weinheim

Bidding process. Beautiful semi-detached house with granny flat and fantastic views.

Property ID: 25239644



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 519.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 160 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 279 m²

Property ID: 25239644 - 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: 25239644 - 69469 Weinheim

At a glance

Property ID	25239644	Purchase Price	519.000 EUR
Living Space	ca. 160 m ²	House	Semi-detached house
Roof Type	Gabled roof	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	5	Modernisation / Refurbishment	2018
Bedrooms	3	Condition of property	Well-maintained
Bathrooms	2	Construction method	Solid
Year of construction	1997	Usable Space	ca. 19 m ²
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 1 x Garage	Equipment	Terrace, Guest WC, Swimming pool, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25239644 - 69469 Weinheim

Energy Data

Energy Source	Pellet	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy certificate valid until	23.04.2035	Final energy consumption	126.80 kWh/m²a
Power Source	Pellet-Fuelled	Energy efficiency class	D
		Year of construction according to energy certificate	1997

Property ID: 25239644 - 69469 Weinheim

The property



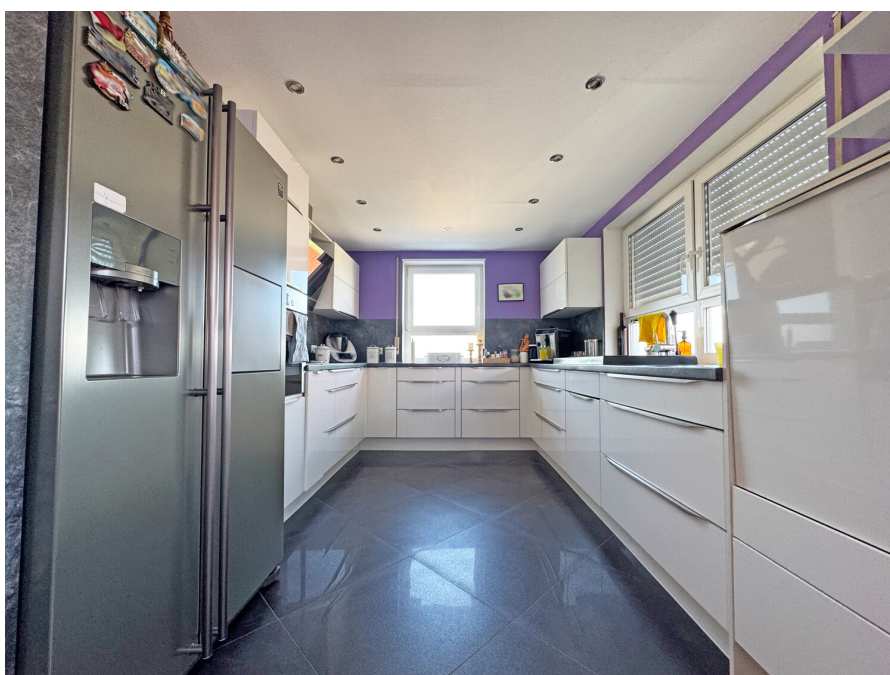
Property ID: 25239644 - 69469 Weinheim

The property



Property ID: 25239644 - 69469 Weinheim

The property



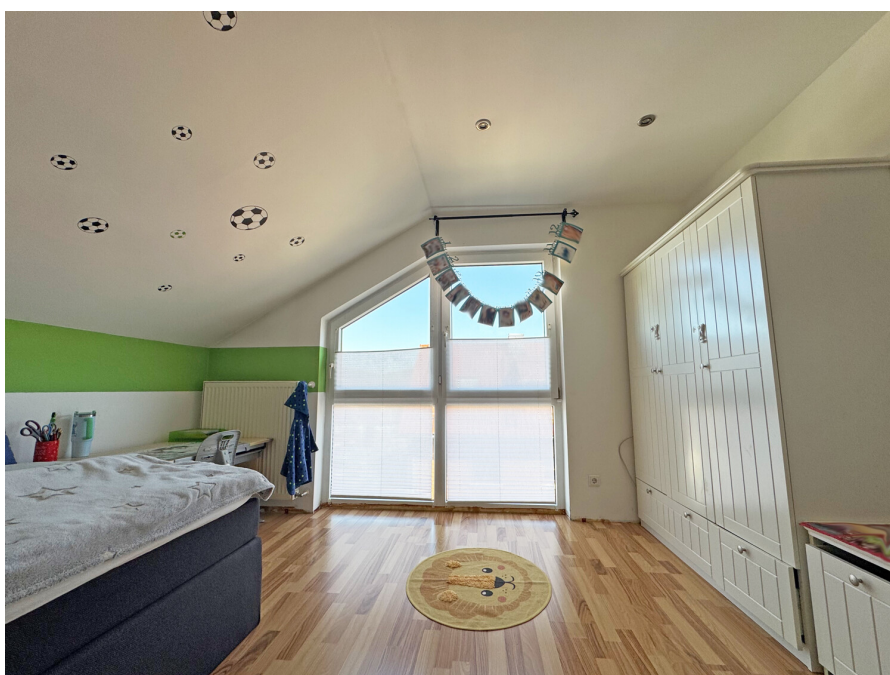
Property ID: 25239644 - 69469 Weinheim

The property



Property ID: 25239644 - 69469 Weinheim

The property



Property ID: 25239644 - 69469 Weinheim

The property



Property ID: 25239644 - 69469 Weinheim

The property



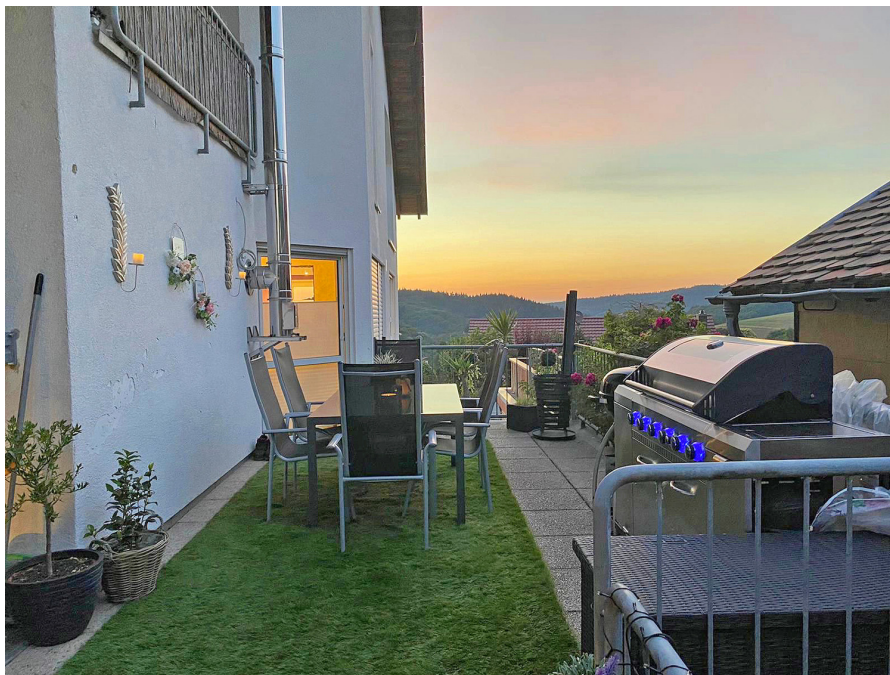
Property ID: 25239644 - 69469 Weinheim

The property



Property ID: 25239644 - 69469 Weinheim

The property



Property ID: 25239644 - 69469 Weinheim

The property



Property ID: 25239644 - 69469 Weinheim

The property



Property ID: 25239644 - 69469 Weinheim

A first impression

This modern semi-detached house, built in 1997, combines spacious living comfort with thoughtful design. With 160 m² of living space and a plot size of 279 m², the property offers ample room for a family who values both stylish living and practicality. A particular highlight is the separate apartment on the ground floor, which can be used for guests, as an additional living unit, or as a home office. The apartment features a combined living and sleeping area, a kitchen, and a bathroom. This flexible layout is ideal for guests or a small family while still providing sufficient privacy. Upstairs, a spacious entrance hall leads to a light-filled and inviting living room. From here, you have direct access to the terrace, which seamlessly blends into the well-maintained garden – the perfect place to spend pleasant evenings outdoors. The garden also includes a swimming pool, providing refreshing relief on hot summer days and creating a holiday feeling right on your doorstep. A study is ideal for a home office or as a quiet retreat. The modern kitchen, equipped with high-quality fitted units, offers plenty of space for culinary creations. The adjoining dining room impresses with its generous size and is perfect for convivial meals, family celebrations, or relaxed dinners with friends. A convenient guest WC completes the upper floor. The attic comprises a spacious children's room and two bedrooms, one of which is ideal as a guest room. The bathroom is modern and features natural light, ensuring moments of well-being. From the bedroom, you can access a balcony with a beautiful view. Special highlights of this property include the fireplace, which creates a cozy and inviting atmosphere on cold winter evenings. The high-quality finishes, including stylish laminate and tile flooring, as well as the double-glazed windows, not only give the house a modern feel but also contribute to energy efficiency and a high level of living comfort. A spacious hobby room on the ground floor, a garage, and an additional parking space provide ample storage. Located in Steinklingen, an idyllic district of Weinheim, this property offers a perfect combination of rural tranquility and convenient access to the city. Weinheim itself boasts a charming old town atmosphere, numerous leisure activities, and excellent transport links. The proximity to the Odenwald forest and vineyards makes this region particularly attractive for nature lovers and those seeking a more relaxed lifestyle. This semi-detached house combines modern living with an exceptional quality of life and is ideally suited for a family. You are welcome to submit an offer above the listed price so the owners can decide whether to accept it. Experience this exceptional home for yourself and arrange a viewing today.

Property ID: 25239644 - 69469 Weinheim

Details of amenities

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

Property ID: 25239644 - 69469 Weinheim

All about the location

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.

Property ID: 25239644 - 69469 Weinheim

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.4.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 126.80 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pelletheizung.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

Property ID: 25239644 - 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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com