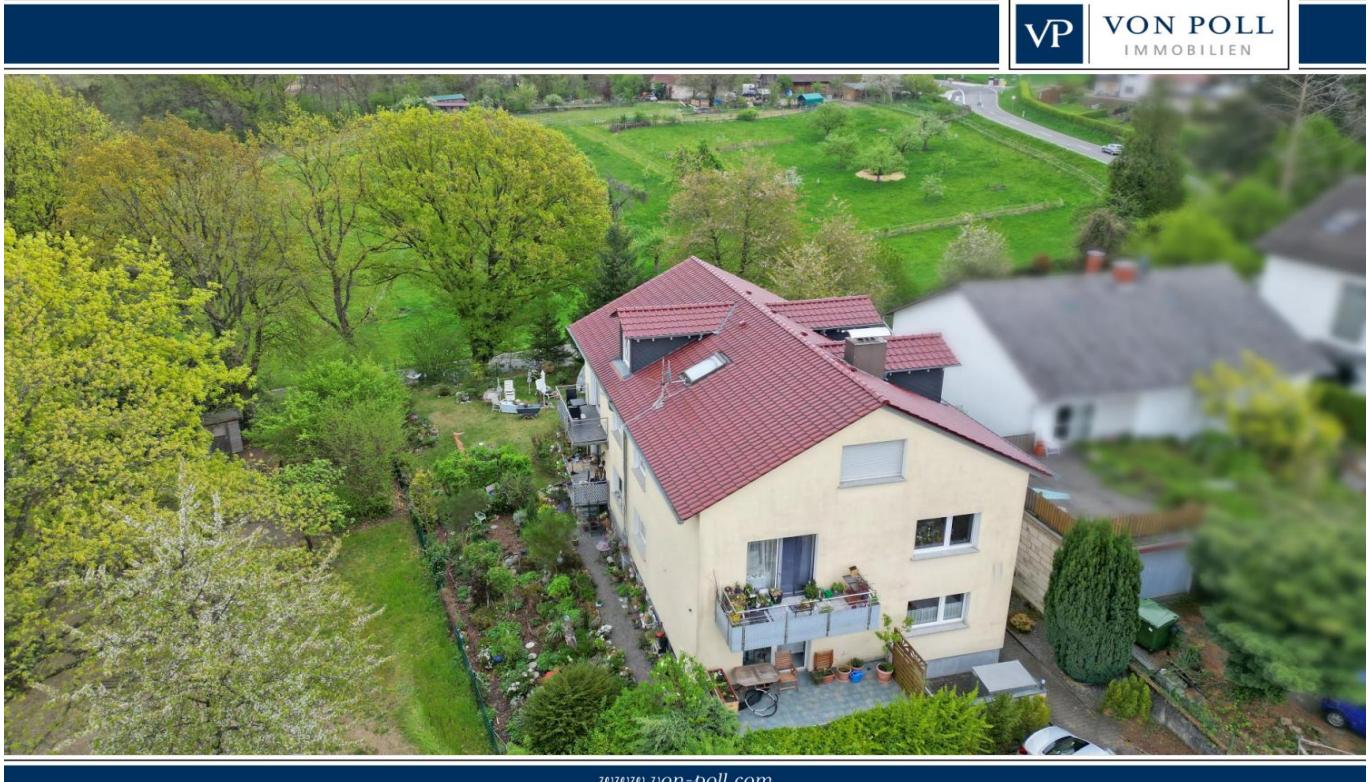


Weinheim / Steinklingen

# Excellent investment opportunity! Attractive seven-unit building.

*Property ID: 25239614*



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

PURCHASE PRICE: 1.070.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 426 m<sup>2</sup> • ROOMS: 14 • LAND AREA: 1.063 m<sup>2</sup>

Property ID: 25239614 - 69469 Weinheim / Steinklingen

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

**Property ID: 25239614 - 69469 Weinheim / Steinklingen**

## At a glance

Property ID	25239614	Purchase Price	1.070.000 EUR
Living Space	ca. 426 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2020
Rooms	14	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	9	Construction method	Solid
Bathrooms	7	Usable Space	ca. 50 m <sup>2</sup>
Year of construction	1970	Rentable space	ca. 426 m <sup>2</sup>
Type of parking	4 x Outdoor parking space	Equipment	Terrace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

**Property ID: 25239614 - 69469 Weinheim / Steinklingen**

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Oil	Final energy consumption	82.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	13.04.2035	Energy efficiency class	C
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1970

Property ID: 25239614 - 69469 Weinheim / Steinklingen

## The property



Property ID: 25239614 - 69469 Weinheim / Steinklingen

## The property



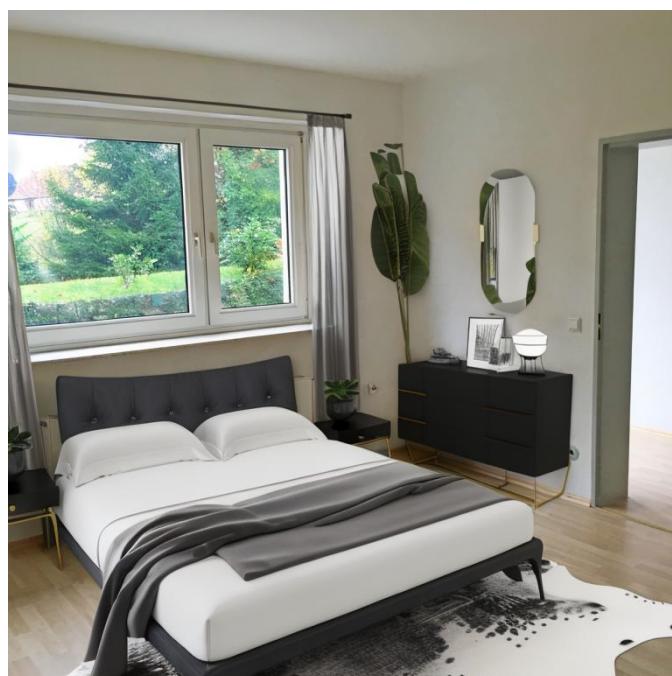
Property ID: 25239614 - 69469 Weinheim / Steinklingen

## The property



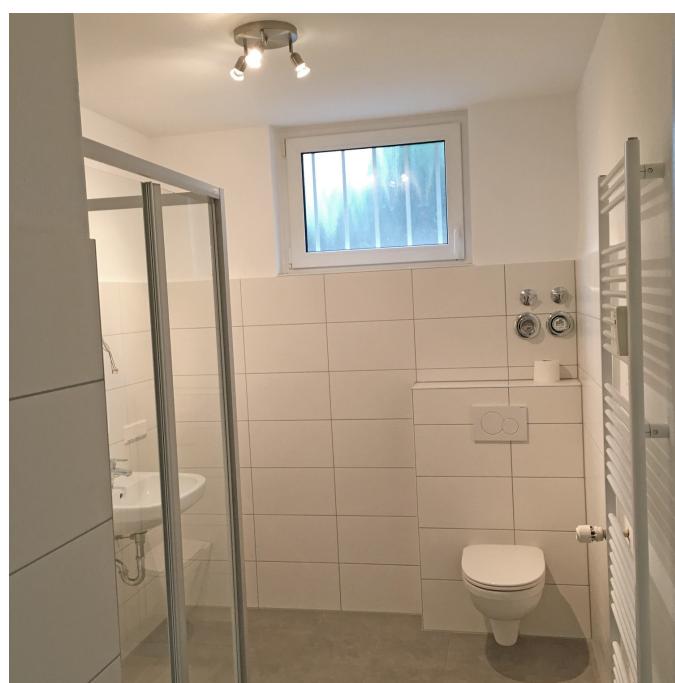
Property ID: 25239614 - 69469 Weinheim / Steinklingen

## The property



Property ID: 25239614 - 69469 Weinheim / Steinklingen

## The property



Property ID: 25239614 - 69469 Weinheim / Steinklingen

## The property



Property ID: 25239614 - 69469 Weinheim / Steinklingen

## The property



Property ID: 25239614 - 69469 Weinheim / Steinklingen

## The property



Property ID: 25239614 - 69469 Weinheim / Steinklingen

## The property



Property ID: 25239614 - 69469 Weinheim / Steinklingen

## The property



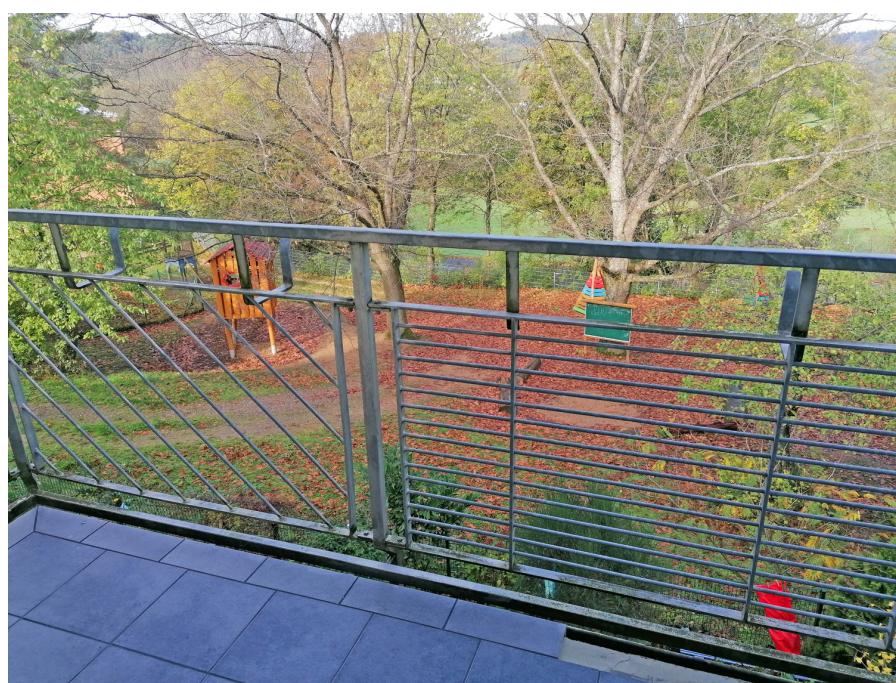
Property ID: 25239614 - 69469 Weinheim / Steinklingen

## The property



Property ID: 25239614 - 69469 Weinheim / Steinklingen

## The property



Property ID: 25239614 - 69469 Weinheim / Steinklingen

## The property



Property ID: 25239614 - 69469 Weinheim / Steinklingen

## The property



Property ID: 25239614 - 69469 Weinheim / Steinklingen

## The property



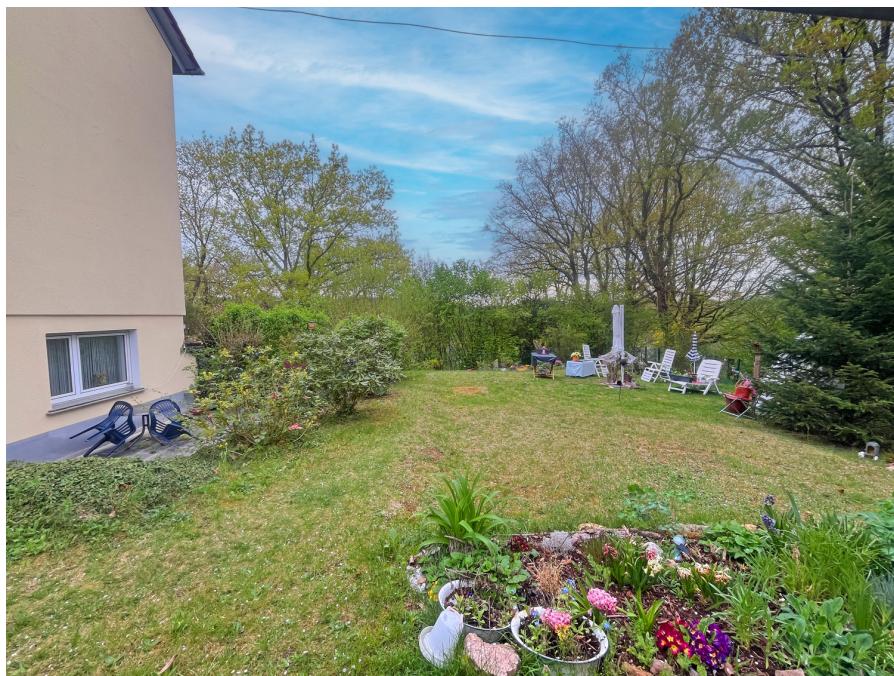
Property ID: 25239614 - 69469 Weinheim / Steinklingen

## The property



Property ID: 25239614 - 69469 Weinheim / Steinklingen

## The property



**Property ID: 25239614 - 69469 Weinheim / Steinklingen**

## A first impression

For sale is a well-maintained multi-family building with a total of seven apartments, situated on a spacious 1,063 m<sup>2</sup> plot. Built in 1970, the property offers a total living area of approximately 426 m<sup>2</sup>. Thanks to regular maintenance and targeted modernizations, the building is in excellent condition. Several apartments underwent extensive renovations in 2014, resulting in improved amenities and living comfort. The heating system was replaced in 1995 – since then, a Viessmann oil-fired boiler (Vitola-Biferral, 63 kW) has provided reliable heat. The facade was insulated in 2005, and in 2011 the building received a new roof with dormer windows. Five of the seven apartments feature a balcony or terrace, significantly enhancing the living experience for tenants. Additionally, five apartments are equipped with functional fitted kitchens. Other features include laminate flooring, double-glazed windows, a laundry room, basement storage, and four outdoor parking spaces. The property is currently fully let and generates an annual net rent of €46,260, making it an attractive addition to any real estate portfolio. The multi-family building is located in the quiet, leafy Steinklingen district of Weinheim on the Bergstrasse. The location combines a natural setting with easy access to shopping facilities, schools, public transport, and the urban centers of the Rhine-Neckar metropolitan region. This combination of peaceful living and urban proximity makes the location particularly attractive for long-term letting. A property with potential and substance – ideal for investors who value long-term value and solid growth. Experience the charm of this property for yourself and arrange a viewing appointment today!

**Property ID: 25239614 - 69469 Weinheim / Steinklingen**

## Details of amenities

- Laminat
- Terrasse
- Balkon
- Doppelverglasung
- Einbauküchen
- Waschraum
- Keller
- 4 Stellplätze

**Property ID: 25239614 - 69469 Weinheim / Steinklingen**

## 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 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



VON POLL  
REAL ESTATE

Geschmack etwas dabei.

**Property ID: 25239614 - 69469 Weinheim / Steinklingen**

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.4.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 82.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

**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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Property ID: 25239614 - 69469 Weinheim / Steinklingen**

## 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)