

Weinheim / Ritschweier

# Idyllically situated: Detached house with granny flat

Property ID: 25239637



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

**PURCHASE PRICE: 545.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 201,7 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7 • LAND AREA: 414 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 25239637 - 69469 Weinheim / Ritschweier**

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

Property ID: 25239637 - 69469 Weinheim / Ritschweier

## At a glance

Property ID	25239637	Purchase Price	545.000 EUR
Living Space	ca. 201,7 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Half-hipped roof	Modernisation / Refurbishment	2021
Rooms	7	Condition of property	Well-maintained
Bathrooms	3	Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	1976		
Type of parking	1 x Garage		

Property ID: 25239637 - 69469 Weinheim / Ritschweier

## Energy Data

Energy Source	<b>Oil</b>
Energy certificate valid until	<b>07.09.2035</b>
Power Source	<b>Oil</b>

Energy Certificate	<b>Energy demand certificate</b>
Final Energy Demand	<b>280.40 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Energy efficiency class	<b>H</b>
Year of construction according to energy certificate	<b>1976</b>

Property ID: 25239637 - 69469 Weinheim / Ritschweier

## The property



Property ID: 25239637 - 69469 Weinheim / Ritschweier

## The property



Property ID: 25239637 - 69469 Weinheim / Ritschweier

## The property



Property ID: 25239637 - 69469 Weinheim / Ritschweier

## The property



Property ID: 25239637 - 69469 Weinheim / Ritschweier

## The property



Property ID: 25239637 - 69469 Weinheim / Ritschweier

## The property



Property ID: 25239637 - 69469 Weinheim / Ritschweier

## The property



Property ID: 25239637 - 69469 Weinheim / Ritschweier

## The property



**Property ID: 25239637 - 69469 Weinheim / Ritschweier**

## **A first impression**

This well-maintained detached house, built in 1976, boasts a generous living area of approximately 201.7 m<sup>2</sup> on a plot of approximately 414 m<sup>2</sup>. Located in a quiet, nature-oriented residential area, the property combines comfortable living with a practical layout that caters to a variety of needs. The ground floor is of solid construction, while the upper floor features timber frame construction. A total of seven rooms offer diverse possibilities: in addition to the bright, spacious living room, there are several bedrooms, a study, and a generous dining area. The three bathrooms and a guest WC – one of which was completely modernized in 2021 – are equipped with contemporary fixtures and offer ample space for everyday family life. The basement is particularly noteworthy, having undergone comprehensive modernization in 2021: all floors and walls were replaced, as were the bathroom and kitchen. The high-quality wooden flooring in the basement enhances the pleasant indoor climate and creates a warm and inviting atmosphere. Thanks to its separate entrance, this floor can be used independently of the rest of the house – ideal, for example, for multi-generational families. The property features double-glazed windows, which, in combination with electric shutters, ensure ideal lighting conditions and comfortable temperature control. Two awnings provide additional sun protection on the balcony and the spacious terrace. The garage belonging to the house allows for convenient parking directly on the property and also offers additional storage space. A special feature is the private sauna, perfect for relaxation after a long day. The house is heated by a central oil heating system, which has been regularly serviced. The fixtures and fittings meet the standard of a contemporary property and, thanks to their standard quality, provide a solid foundation for a variety of living needs. The well-maintained grounds invite you to spend pleasant hours outdoors. The garden is easy to care for and offers ample space for individual landscaping ideas. Due to continuous maintenance and comprehensive modernization, particularly in the basement in 2021, the house is in excellent condition. It is ideally suited for buyers who value spacious living areas, modern functionality, and a pleasant location. Let yourself be convinced of the possibilities this house offers during a viewing and discover your new home – with space for your individual living ideas and the whole family. Arrange an appointment for a personal viewing today.

**Property ID: 25239637 - 69469 Weinheim / Ritschweier**

## **Details of amenities**

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

**Property ID: 25239637 - 69469 Weinheim / Ritschweier**

## All about the location

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. Wengleich 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.

**Property ID: 25239637 - 69469 Weinheim / Ritschweier**

## **Other information**

**Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.**

**Dieser ist gültig bis 7.9.2035.**

**Endenergiebedarf beträgt 280.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).**

**Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.**

**Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1976.**

**Die Energieeffizienzklasse ist H.**

**Property ID: 25239637 - 69469 Weinheim / Ritschweier**

## 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)**