

Weinheim

Invest with foresight – 4-unit building with potential & ongoing modernization

Property ID: 25239629



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 725.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 315,97 m² • ROOMS: 16 • LAND AREA: 477 m²

Property ID: 25239629 - 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: 25239629 - 69469 Weinheim

At a glance

| | | | |
|----------------------|---------------------------|-------------------------------|---|
| Property ID | 25239629 | Purchase Price | 725.000 EUR |
| Living Space | ca. 315,97 m ² | Commission | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Roof Type | Gabled roof | Modernisation / Refurbishment | 2024 |
| Rooms | 16 | Condition of property | Well-maintained |
| Bedrooms | 10 | Construction method | Solid |
| Bathrooms | 4 | Equipment | Terrace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony |
| Year of construction | 1968 | | |
| Type of parking | 1 x Garage | | |

Property ID: 25239629 - 69469 Weinheim

Energy Data

| | | | |
|--------------------------------|-----------------|--|--------------------------------|
| Type of heating | Central heating | Energy Certificate | Energy consumption certificate |
| Energy Source | Gas | Final energy consumption | 101.00 kWh/m ² a |
| Energy certificate valid until | 13.08.2035 | Energy efficiency class | D |
| Power Source | Gas | Year of construction according to energy certificate | 1968 |

Property ID: 25239629 - 69469 Weinheim

The property



Property ID: 25239629 - 69469 Weinheim

The property



Property ID: 25239629 - 69469 Weinheim

The property



Property ID: 25239629 - 69469 Weinheim

The property



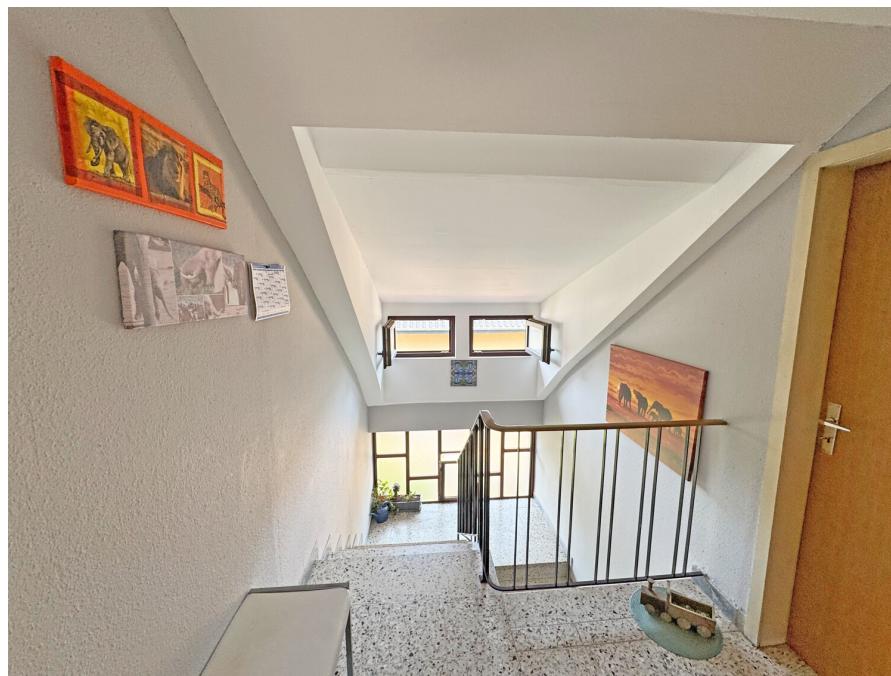
Property ID: 25239629 - 69469 Weinheim

The property



Property ID: 25239629 - 69469 Weinheim

The property



Property ID: 25239629 - 69469 Weinheim

The property



Property ID: 25239629 - 69469 Weinheim

A first impression

For sale is a well-maintained four-unit building offering investors a solid return with additional potential. The property comprises two three-room and two five-room apartments, all currently fully let. One of the three-room apartments will become available on October 31st and can be re-let, allowing for rent adjustments. Annual rental income totals €33,120, including €300 per month from a rooftop photovoltaic system. The building has been regularly modernized and is in excellent condition. A new gas central heating system was installed in 2024, all apartment doors were replaced in 2022, and new double-glazed PVC windows were installed in 2020. The top-floor apartment was also completely renovated in 2020. The facade was insulated, the grounds were renovated, and the basement was insulated in 2015. The basement contains storage rooms for the apartments on the ground and first floors, a boiler room, and an apartment with an office, bedroom, bathroom, living and dining area with access to the terrace, and a kitchen. The ground and first floors have identical layouts, each offering a bedroom, a children's room, an office with balcony access, a guest toilet, a bathroom, a spacious living area with a balcony, a dining room, and a kitchen. The penthouse apartment features a separate storage room in the stairwell, a bedroom, a children's room, a living and dining area, a kitchen, and a bathroom. This multi-family building offers a secure investment with stable income. Viewings are available by appointment. We look forward to personally presenting this attractive multi-family building to you and are available at any time for further information.

Property ID: 25239629 - 69469 Weinheim

Details of amenities

- Photovoltaik-Anlage
- Gaszentralheizung
- Doppelgarage
- Doppeltverglaste Kunststofffenster
- Gartenfläche

Property ID: 25239629 - 69469 Weinheim

All about the location

Die "Zwei-Burgen-Stadt" Weinheim, liegt idyllisch eingebettet in der malerischen Landschaft zwischen dem Rhein-Neckar-Gebiet und dem Odenwald. Das Haus befindet sich im Ortsteil Sulzbach. 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.

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.

Weinheim verfügt über eine vielfältige Bildungslandschaft, die Familien attraktive Optionen bietet. Die Stadt beherbergt Grundschulen, weiterführende Schulen und berufsbildende Einrichtungen, die eine qualitativ hochwertige Ausbildung gewährleisten.

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.

Property ID: 25239629 - 69469 Weinheim

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.8.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 101.00 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1968.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

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: 25239629 - 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