

## Weinheim

Dos casas unifamiliares en una ubicación privilegiada, con potencial y fantásticas vistas a la llanura del Rin. ¡A un precio justo!

Número de propiedad: 24239523



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

PRECIO DE COMPRA: 795.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 190 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 503 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 24239523 - 69469 Weinheim

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24239523 - 69469 Weinheim

## De un vistazo

|                      |                                                |
|----------------------|------------------------------------------------|
| Número de propiedad  | 24239523                                       |
| Superficie habitable | ca. 190 m²                                     |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas                              |
| Habitaciones         | 6                                              |
| Dormitorios          | 4                                              |
| Baños                | 2                                              |
| Año de construcción  | 1955                                           |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje |

|                                |                                                                           |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra               | 795.000 EUR                                                               |
| Casa                           | Casa unifamiliar                                                          |
| Comisión                       | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernización / Rehabilitación | 2002                                                                      |
| Estado de la propiedad         | para reformar                                                             |
| Método de construcción         | Sólido                                                                    |
| Espacio utilizable             | ca. 86 m²                                                                 |
| Características                | Terraza, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón                |

Número de propiedad: 24239523 - 69469 Weinheim

## Datos energéticos

|                                     |            |
|-------------------------------------|------------|
| Tipo de calefacción                 | Estufa     |
| Fuente de energía                   | Aceite     |
| Certificado energético válido hasta | 02.04.2034 |
| Fuente de energía                   | Eléctrica  |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado energético |
| Demanda de energía final                            | 460.30 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética                      | H                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 1993                   |

Número de propiedad: 24239523 - 69469 Weinheim

## La propiedad



Número de propiedad: 24239523 - 69469 Weinheim

## La propiedad



Número de propiedad: 24239523 - 69469 Weinheim

## La propiedad



Número de propiedad: 24239523 - 69469 Weinheim

## La propiedad



Número de propiedad: 24239523 - 69469 Weinheim

## La propiedad



Número de propiedad: 24239523 - 69469 Weinheim

## La propiedad



Número de propiedad: 24239523 - 69469 Weinheim

## La propiedad



Número de propiedad: 24239523 - 69469 Weinheim

## La propiedad



Número de propiedad: 24239523 - 69469 Weinheim

## La propiedad



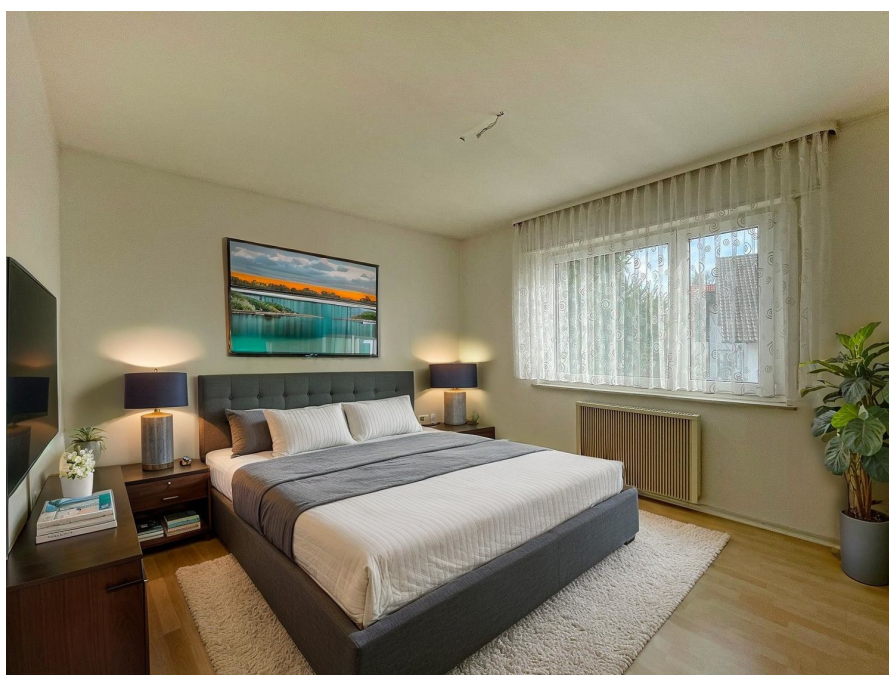
Número de propiedad: 24239523 - 69469 Weinheim

## La propiedad



Número de propiedad: 24239523 - 69469 Weinheim

## La propiedad



Número de propiedad: 24239523 - 69469 Weinheim

## La propiedad



Número de propiedad: 24239523 - 69469 Weinheim

## Una primera impresión

Nos complace presentar esta casa unifamiliar para reformar, situada en una amplia parcela esquinera de aproximadamente 503 m<sup>2</sup>. La propiedad ofrece aproximadamente 190 m<sup>2</sup> de superficie habitable y se encuentra en una zona privilegiada con hermosas vistas a la llanura del Rin. Construida en 1955, la casa fue parcialmente modernizada en 1993, incluyendo la renovación de la planta superior y la instalación de nuevas ventanas en el año 2000. En 1972 se añadió una ampliación y un tejado nuevo. Si bien la casa cuenta con instalaciones básicas, ofrece numerosas posibilidades de diseño para el nuevo propietario. Actualmente dividida en dos apartamentos, la propiedad es ideal para una familia multigeneracional o para una combinación de vivienda y trabajo. Sin embargo, también es posible unir las dos unidades. La casa cuenta con un total de seis habitaciones, incluyendo cuatro dormitorios y dos baños. Un balcón y una terraza orientados al suroeste ofrecen mayor comodidad, lo que permite disfrutar del sol durante todo el día. Otras comodidades incluyen un hermoso jardín, perfecto para relajarse y desconectar. La propiedad también cuenta con garaje y plaza de aparcamiento en el patio. La ubicación de la casa es muy conveniente, ya que se encuentra en una esquina, lo que ofrece mayor privacidad y flexibilidad de diseño. También existe la opción de añadir una planta más para crear aún más espacio habitable. En general, esta propiedad ofrece un gran potencial de personalización y renovación para adaptarla a sus preferencias. Por su tamaño y ubicación, esta casa es ideal para familias que aprecian un estilo de vida amplio y personalizado. Le invitamos cordialmente a visitar esta casa en persona y descubrir todo su potencial. Contáctenos para concertar una visita. Estaremos encantados de responder a cualquier pregunta que pueda tener.

Número de propiedad: 24239523 - 69469 Weinheim

## Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 24239523 - 69469 Weinheim

## Todo sobre la ubicación

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 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.

Número de propiedad: 24239523 - 69469 Weinheim

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis 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 Geldwäschegesetz (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 Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz 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.

Número de propiedad: 24239523 - 69469 Weinheim

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Gernot Heiss

---

Amtsgasse 1, 69469 Weinheim

Tel.: +49 6201 - 87 45 24 0

E-Mail: [weinheim@von-poll.com](mailto:weinheim@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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