

Weinheim / Ritschweier

## Situación idílica: Casa unifamiliar con apartamento anexo

Número de propiedad: 25239637



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

PRECIO DE COMPRA: 545.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 201,7 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 7 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 414 m<sup>2</sup>

**Número de propiedad: 25239637 - 69469 Weinheim / Ritschweier**

- 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: 25239637 - 69469 Weinheim / Ritschweier

## De un vistazo

Número de propiedad	25239637
Superficie habitable	ca. 201,7 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo de media caña
Habitaciones	7
Baños	3
Año de construcción	1976
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje

Precio de compra	545.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2021
Estado de la propiedad	cuidado
Características	Terraza, WC para invitados, Sauna, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25239637 - 69469 Weinheim / Ritschweier

## Datos energéticos

Fuente de energía	<b>Aceite</b>	Certificado energético	<b>Certificado energético</b>
Certificado energético válido hasta	<b>07.09.2035</b>	Demanda de energía final	<b>280.40 kWh/m²a</b>
Fuente de energía	<b>Aceite</b>	Clase de eficiencia energética	<b>H</b>
		Año de construcción según el certificado energético	<b>1976</b>

Número de propiedad: 25239637 - 69469 Weinheim / Ritschweier

## La propiedad



Número de propiedad: 25239637 - 69469 Weinheim / Ritschweier

## La propiedad



Número de propiedad: 25239637 - 69469 Weinheim / Ritschweier

## La propiedad



Número de propiedad: 25239637 - 69469 Weinheim / Ritschweier

## La propiedad



Número de propiedad: 25239637 - 69469 Weinheim / Ritschweier

## La propiedad



Número de propiedad: 25239637 - 69469 Weinheim / Ritschweier

## La propiedad



Número de propiedad: 25239637 - 69469 Weinheim / Ritschweier

## La propiedad



Número de propiedad: 25239637 - 69469 Weinheim / Ritschweier

## La propiedad



**Número de propiedad: 25239637 - 69469 Weinheim / Ritschweier**

## Una primera impresión

Esta casa unifamiliar, construida en 1976 y en perfecto estado, cuenta con una generosa superficie habitable de aproximadamente 201,7 m<sup>2</sup> en una parcela de aproximadamente 414 m<sup>2</sup>. Ubicada en una tranquila zona residencial rodeada de naturaleza, la propiedad combina una vida cómoda con una distribución práctica que se adapta a diversas necesidades. La planta baja es de construcción sólida, mientras que la planta superior cuenta con estructura de madera. Un total de siete habitaciones ofrecen diversas posibilidades: además del amplio y luminoso salón, hay varios dormitorios, un estudio y un amplio comedor. Los tres baños y el aseo de invitados, uno de los cuales se modernizó por completo en 2021, están equipados con mobiliario contemporáneo y ofrecen amplio espacio para el día a día en familia. El sótano es especialmente destacable, tras una modernización integral en 2021: se cambiaron todos los suelos y paredes, al igual que el baño y la cocina. El suelo de madera de alta calidad del sótano realza el agradable clima interior y crea un ambiente cálido y acogedor. Gracias a su entrada independiente, esta planta se puede utilizar independientemente del resto de la casa, ideal, por ejemplo, para familias multigeneracionales. La propiedad cuenta con ventanas de doble acristalamiento que, en combinación con persianas eléctricas, garantizan una iluminación ideal y un control de temperatura confortable. Dos toldos proporcionan protección solar adicional en el balcón y la espaciosa terraza. El garaje de la casa permite aparcar cómodamente directamente en la propiedad y también ofrece espacio de almacenamiento adicional. Una característica especial es la sauna privada, perfecta para relajarse después de un largo día. La casa cuenta con un sistema de calefacción central de gasóleo, que se revisa periódicamente. Los acabados cumplen con los estándares de una propiedad contemporánea y, gracias a su alta calidad, ofrecen una base sólida para diversas necesidades de vivienda. El cuidado terreno invita a pasar agradables horas al aire libre. El jardín es de fácil mantenimiento y ofrece amplio espacio para ideas de paisajismo personalizadas. Gracias al mantenimiento continuo y a la modernización integral, especialmente en el sótano en 2021, la casa se encuentra en excelentes condiciones. Es ideal para compradores que valoran espacios amplios, funcionalidad moderna y una ubicación agradable. Convéncese de las posibilidades que ofrece esta casa durante una visita y descubra su nuevo hogar, con espacio para sus ideas de vida y para toda la familia. Concierte una cita para una visita personal hoy mismo.

**Número de propiedad: 25239637 - 69469 Weinheim / Ritschweier**

## **Detalles de los servicios**

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

**Número de propiedad: 25239637 - 69469 Weinheim / Ritschweier**

## **Todo sobre la ubicación**

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 Zweiburgstadt 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.

**Número de propiedad: 25239637 - 69469 Weinheim / Ritschweier**

## Otros datos

**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.**

**Número de propiedad: 25239637 - 69469 Weinheim / Ritschweier**

## 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)**