

## Weinheim

Deux maisons individuelles idéalement situées, offrant un fort potentiel et une vue imprenable sur la plaine du Rhin ! À un prix raisonnable.

CODE DU BIEN: 24239523



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

PRIX D'ACHAT: 795.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 190 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 503 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24239523 - 69469 Weinheim

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 24239523 - 69469 Weinheim**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24239523
Surface habitable	ca. 190 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	6
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1955
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	795.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2002
État de la propriété	A rénover
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 86 m²
Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24239523 - 69469 Weinheim

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à poêle
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	02.04.2034
Source d'alimentation	Électrique

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	460.30 kWh/m²a
Classement énergétique	H
Année de construction selon le certificat énergétique	1993



CODE DU BIEN: 24239523 - 69469 Weinheim

## La propriété





CODE DU BIEN: 24239523 - 69469 Weinheim

## La propriété





CODE DU BIEN: 24239523 - 69469 Weinheim

## La propriété





CODE DU BIEN: 24239523 - 69469 Weinheim

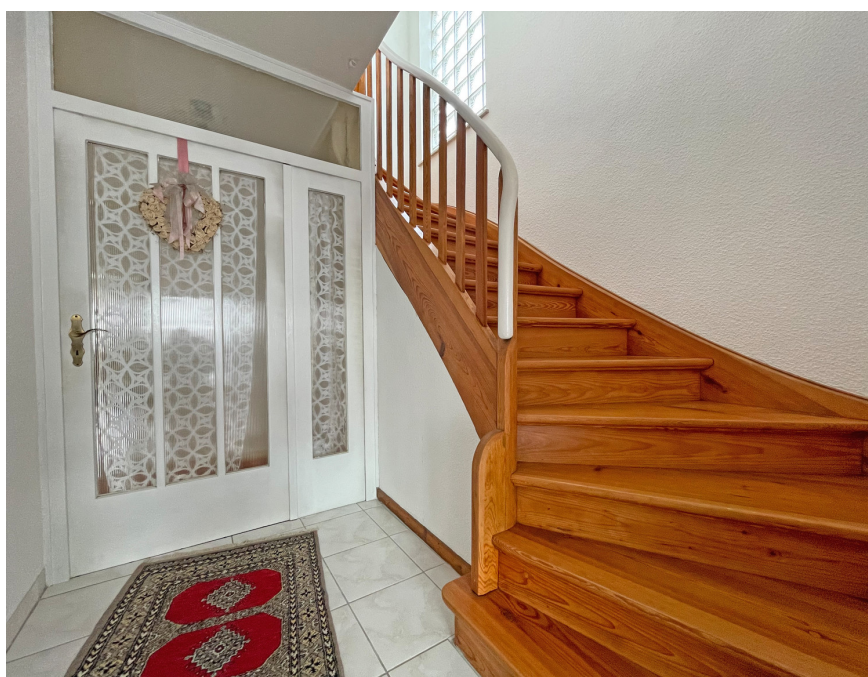
## La propriété





CODE DU BIEN: 24239523 - 69469 Weinheim

## La propriété





CODE DU BIEN: 24239523 - 69469 Weinheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 24239523 - 69469 Weinheim

## La propriété





CODE DU BIEN: 24239523 - 69469 Weinheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 24239523 - 69469 Weinheim

## La propriété





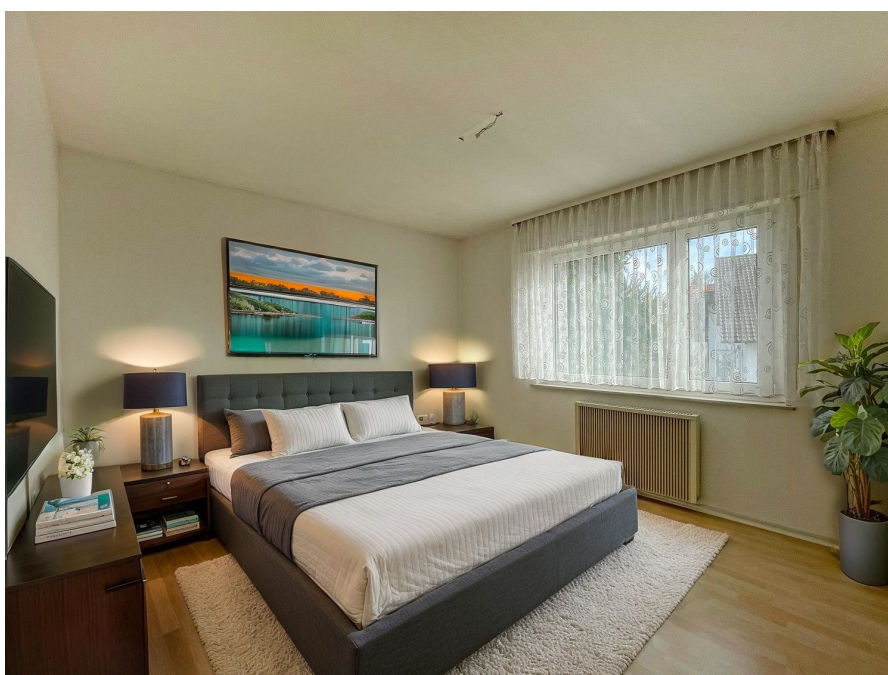
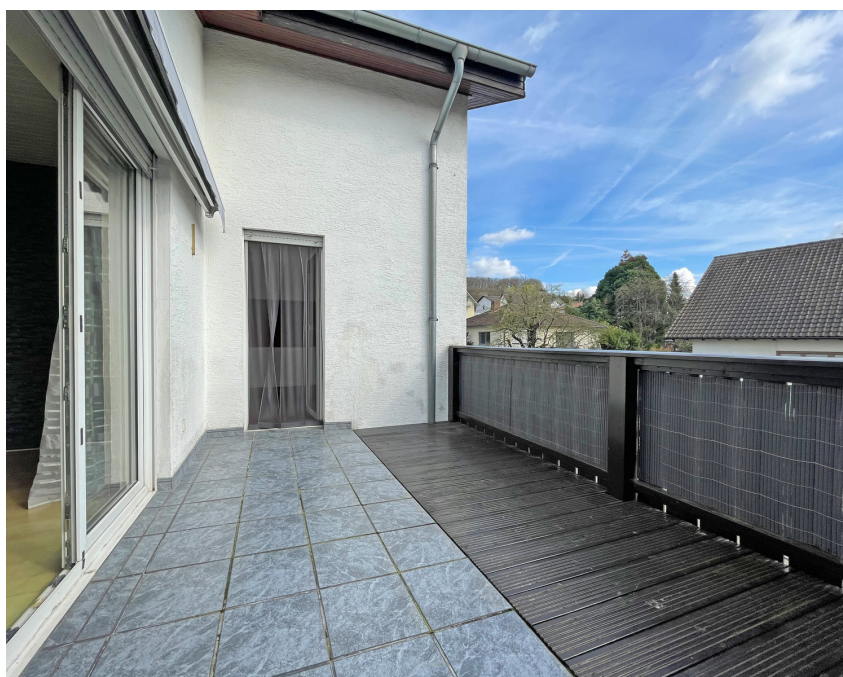
CODE DU BIEN: 24239523 - 69469 Weinheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 24239523 - 69469 Weinheim

## La propriété





CODE DU BIEN: 24239523 - 69469 Weinheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 24239523 - 69469 Weinheim

## Une première impression

Nous avons le plaisir de vous présenter cette maison individuelle à rénover, située sur un terrain d'angle spacieux d'environ 503 m<sup>2</sup>. La propriété offre environ 190 m<sup>2</sup> de surface habitable et se trouve dans un quartier recherché avec de superbes vues sur la plaine du Rhin. Construite en 1955, la maison a bénéficié d'une modernisation partielle en 1993, incluant la rénovation de l'étage et l'installation de nouvelles fenêtres en 2000. Une extension et une nouvelle toiture ont été ajoutées en 1972. Bien que la maison dispose des équipements de base, elle offre de nombreuses possibilités d'aménagement au futur propriétaire. Actuellement divisée en deux appartements, la propriété est idéale pour une famille multigénérationnelle ou pour une personne souhaitant combiner vie personnelle et professionnelle. Il est également possible de réunir les deux appartements. La maison comprend six pièces au total, dont quatre chambres et deux salles de bains. Un balcon et une terrasse exposés sud-ouest offrent un confort supplémentaire et permettent de profiter du soleil toute la journée. Un beau jardin, parfait pour se détendre, complète ce bien. La propriété comprend également un garage et une place de parking dans la cour. Son emplacement est très recherché, car elle se situe en angle de rue, offrant ainsi une plus grande intimité et une grande flexibilité d'aménagement. Il est également possible d'ajouter un étage pour créer encore plus d'espace habitable. Dans l'ensemble, cette propriété offre un potentiel important de personnalisation et de rénovation pour répondre à vos préférences. De par sa taille et son emplacement, cette maison est idéale pour les familles qui apprécient les espaces de vie spacieux et personnalisés. Nous vous invitons chaleureusement à visiter cette maison et à découvrir tout son potentiel. Veuillez nous contacter pour convenir d'un rendez-vous. Nous serons ravis de répondre à toutes vos questions.

CODE DU BIEN: 24239523 - 69469 Weinheim

## Détails des commodités

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



**CODE DU BIEN: 24239523 - 69469 Weinheim**

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24239523 - 69469 Weinheim

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 24239523 - 69469 Weinheim

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Gernot Heiss

---

Amtsgasse 1, 69469 Weinheim

Tel.: +49 6201 - 87 45 24 0

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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