

Weinheim / Ritschweier

Situation idyllique : Maison individuelle avec studio indépendant

CODE DU BIEN: 25239637



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 545.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 201,7 m² • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN : 414 m²

CODE DU BIEN: 25239637 - 69469 Weinheim / Ritschweier

- **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: 25239637 - 69469 Weinheim / Ritschweier

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25239637	Prix d'achat	545.000 EUR
Surface habitable	ca. 201,7 m²	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	Toit en pavillon	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	7	Modernisation / Rénovation	2021
Salles de bains	3	État de la propriété	Bon état
Année de construction	1976	Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Bloc-cuisine, Balcon
Place de stationnement	1 x Garage		

CODE DU BIEN: 25239637 - 69469 Weinheim / Ritschweier

Informations énergétiques

Chauffage	Huile	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	07.09.2035	Consommation d'énergie	280.40 kWh/m²a
Source d'alimentation	Combustible liquide	Classement énergétique	H
		Année de construction selon le certificat énergétique	1976

CODE DU BIEN: 25239637 - 69469 Weinheim / Ritschweier

La propriété



CODE DU BIEN: 25239637 - 69469 Weinheim / Ritschweier

La propriété



CODE DU BIEN: 25239637 - 69469 Weinheim / Ritschweier

La propriété



CODE DU BIEN: 25239637 - 69469 Weinheim / Ritschweier

La propriété



CODE DU BIEN: 25239637 - 69469 Weinheim / Ritschweier

La propriété



CODE DU BIEN: 25239637 - 69469 Weinheim / Ritschweier

La propriété



CODE DU BIEN: 25239637 - 69469 Weinheim / Ritschweier

La propriété



CODE DU BIEN: 25239637 - 69469 Weinheim / Ritschweier

La propriété



CODE DU BIEN: 25239637 - 69469 Weinheim / Ritschweier

Une première impression

Cette maison individuelle bien entretenue, construite en 1976, offre une surface habitable généreuse d'environ 201,7 m² sur un terrain d'environ 414 m². Située dans un quartier résidentiel calme et verdoyant, la propriété allie confort et fonctionnalité, répondant à de multiples besoins. Le rez-de-chaussée est de construction traditionnelle, tandis que l'étage est à ossature bois. Sept pièces au total offrent diverses possibilités : outre un salon lumineux et spacieux, on y trouve plusieurs chambres, un bureau et une salle à manger spacieuse. Les trois salles de bains et les toilettes invités – dont l'une a été entièrement rénovée en 2021 – sont équipées d'installations modernes et offrent un espace confortable pour la vie familiale au quotidien. Le sous-sol est particulièrement remarquable, ayant fait l'objet d'une rénovation complète en 2021 : sols et murs ont été remplacés, de même que la salle de bains et la cuisine. Le parquet de haute qualité du sous-sol contribue à une agréable ambiance intérieure et crée une atmosphère chaleureuse et accueillante. Grâce à son entrée indépendante, cet étage peut être utilisé indépendamment du reste de la maison – idéal, par exemple, pour les familles multigénérationnelles. La propriété est équipée de fenêtres à double vitrage qui, combinées à des volets roulants électriques, garantissent une luminosité optimale et un confort thermique parfait. Deux stores extérieurs offrent une protection solaire supplémentaire sur le balcon et la vaste terrasse. Le garage attenant permet un stationnement aisé directement sur la propriété et offre également un espace de rangement supplémentaire. Un sauna privé est un atout majeur, parfait pour se détendre après une longue journée. La maison est chauffée par une chaudière au fioul, régulièrement entretenue. Les équipements et les finitions répondent aux standards d'une propriété contemporaine et, grâce à leur qualité, constituent une base solide pour répondre à divers besoins. Le jardin, bien entretenu, invite à la détente. Facile d'entretien, il offre un espace généreux pour des aménagements paysagers personnalisés. Grâce à un entretien constant et une modernisation complète, notamment du sous-sol en 2021, la maison est en excellent état. Elle conviendra parfaitement aux acquéreurs qui apprécient les grands espaces, la fonctionnalité moderne et un emplacement agréable. Laissez-vous séduire par le potentiel de cette maison lors d'une visite et découvrez votre nouveau chez-vous : un espace adapté à vos envies et à votre famille. Prenez rendez-vous dès aujourd'hui pour une visite personnalisée.

CODE DU BIEN: 25239637 - 69469 Weinheim / Ritschweier

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 25239637 - 69469 Weinheim / Ritschweier

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25239637 - 69469 Weinheim / Ritschweier

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 7.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 280.40 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1976.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

CODE DU BIEN: 25239637 - 69469 Weinheim / Ritschweier

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

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

www.von-poll.com