

Weinheim

## Investissez avec clairvoyance – Immeuble de 4 unités avec potentiel et modernisation en cours

**CODE DU BIEN: 25239629**



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

**PRIX D'ACHAT: 725.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 315,97 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 16 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 477 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25239629 - 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: 25239629 - 69469 Weinheim**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25239629	Prix d'achat	725.000 EUR
Surface habitable	ca. 315,97 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison multifamiliale
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	16	Modernisation / Rénovation	2024
Chambres à coucher	10	État de la propriété	Bon état
Salles de bains	4	Technique de construction	massif
Année de construction	1968	Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon
Place de stationnement	1 x Garage		

**CODE DU BIEN: 25239629 - 69469 Weinheim**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz		
Certification énergétique valable jusqu'au	13.08.2035	Consommation finale d'énergie	101.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Source d'alimentation	Gaz	Classement énergétique	D
		Année de construction selon le certificat énergétique	1968

CODE DU BIEN: 25239629 - 69469 Weinheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25239629 - 69469 Weinheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25239629 - 69469 Weinheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25239629 - 69469 Weinheim

## La propriété



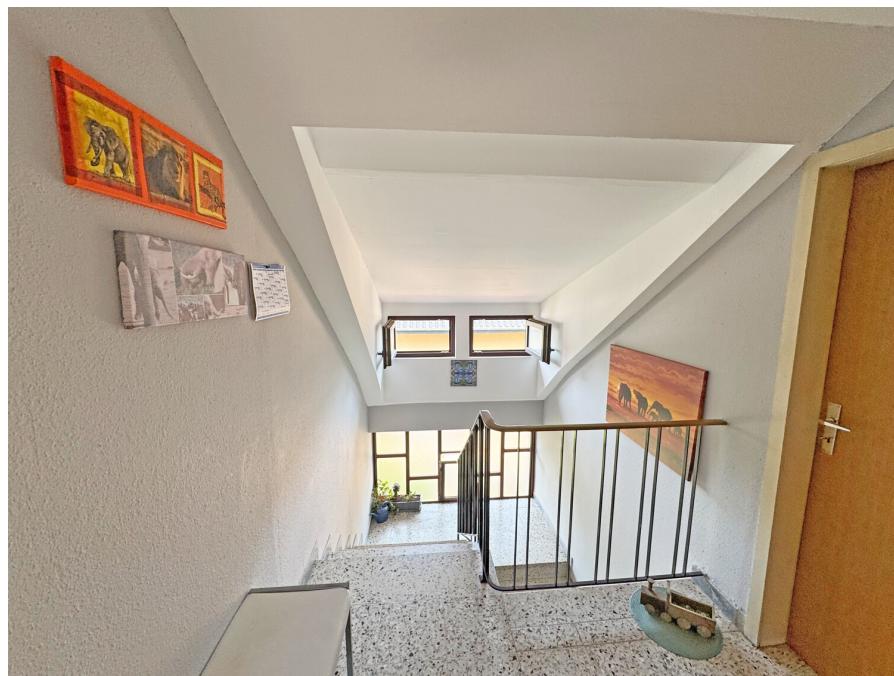
CODE DU BIEN: 25239629 - 69469 Weinheim

## La propriété



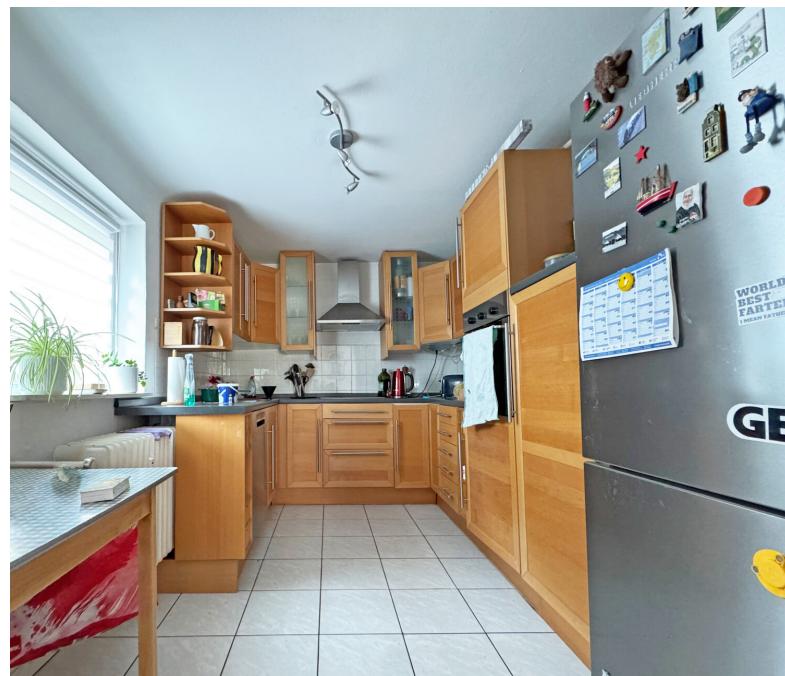
CODE DU BIEN: 25239629 - 69469 Weinheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25239629 - 69469 Weinheim

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25239629 - 69469 Weinheim**

## Une première impression

À vendre : un immeuble de quatre appartements en excellent état, offrant aux investisseurs un rendement solide et un potentiel de valorisation. La propriété comprend deux appartements de trois pièces et deux appartements de cinq pièces, actuellement loués. L'un des appartements de trois pièces sera disponible à partir du 31 octobre et pourra être reloué, avec possibilité d'ajustement du loyer. Le revenu locatif annuel s'élève à 33 120 €, dont 300 € par mois provenant d'un système photovoltaïque en toiture. L'immeuble a été régulièrement modernisé et est en excellent état. Un nouveau système de chauffage central au gaz a été installé en 2024, toutes les portes des appartements ont été remplacées en 2022 et de nouvelles fenêtres PVC à double vitrage ont été installées en 2020. L'appartement du dernier étage a également été entièrement rénové en 2020. La façade a été isolée, les extérieurs rénovés et le sous-sol isolé en 2015. Le sous-sol comprend des espaces de rangement pour les appartements du rez-de-chaussée et du premier étage, une chaufferie et un appartement avec bureau, chambre, salle de bains, séjour/salle à manger avec accès à la terrasse et cuisine. Le rez-de-chaussée et le premier étage présentent une configuration identique, comprenant chacun une chambre, une chambre d'enfant, un bureau avec accès à un balcon, des toilettes invités, une salle de bains, un vaste séjour avec balcon, une salle à manger et une cuisine. L'appartement-terrasse dispose d'un cellier séparé dans la cage d'escalier, d'une chambre, d'une chambre d'enfant, d'un séjour/salle à manger, d'une cuisine et d'une salle de bains. Cet immeuble résidentiel offre un investissement sûr et des revenus stables. Les visites se font sur rendez-vous. Nous serons ravis de vous présenter personnellement ce bel immeuble et restons à votre disposition pour toute information complémentaire.

**CODE DU BIEN: 25239629 - 69469 Weinheim**

## Détails des commodités

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

**CODE DU BIEN: 25239629 - 69469 Weinheim**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25239629 - 69469 Weinheim**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.8.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 101.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*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

**CODE DU BIEN: 25239629 - 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)