

Weinheim

Elegantes, zeitloses Einfamilienhaus mit Sonnenterrasse und Garten

CODE DU BIEN: 26239685



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 828.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 208 m² • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 640 m²

CODE DU BIEN: 26239685 - 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: 26239685 - 69469 Weinheim

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26239685	Prix d'achat	828.000 EUR
Surface habitable	ca. 208 m²	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,0 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	6	Modernisation / Rénovation	2025
Chambres à coucher	4	État de la propriété	Bon état
Salles de bains	2	Technique de construction	massif
Année de construction	1938	Surface de plancher	ca. 110 m²
Place de stationnement	2 x surface libre, 1 x Garage	Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 26239685 - 69469 Weinheim

Informations énergétiques

Chauffage	Huile	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	05.10.2035	Consommation d'énergie	248.30 kWh/m²a
Source d'alimentation	Combustible liquide	Classement énergétique	G
		Année de construction selon le certificat énergétique	1938

CODE DU BIEN: 26239685 - 69469 Weinheim

La propriété



CODE DU BIEN: 26239685 - 69469 Weinheim

La propriété



CODE DU BIEN: 26239685 - 69469 Weinheim

La propriété



CODE DU BIEN: 26239685 - 69469 Weinheim

La propriété



CODE DU BIEN: 26239685 - 69469 Weinheim

La propriété



CODE DU BIEN: 26239685 - 69469 Weinheim

La propriété



CODE DU BIEN: 26239685 - 69469 Weinheim

La propriété



CODE DU BIEN: 26239685 - 69469 Weinheim

La propriété



CODE DU BIEN: 26239685 - 69469 Weinheim

La propriété



CODE DU BIEN: 26239685 - 69469 Weinheim

Une première impression

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1938 vereint den Charakter eines klassischen Wohnhauses mit modernem Wohnkomfort. Mit insgesamt sechs Zimmern, sowie zwei Badezimmern bietet die Immobilie ein ideales Zuhause für Familien oder Paare.

Bereits beim Betreten des Hauses überzeugt die angenehme Wohnatmosphäre. Ein Kamin im Wohnbereich sorgt besonders in der kühleren Jahreszeit für behagliche Stunden und schafft einen gemütlichen Mittelpunkt des Hauses.

Die Ausstattung besticht durch Fliesen sowie Echtholzparkett. Die im Jahr 2025 erneuerte Öl-Zentralheizung sorgt für eine zuverlässige Wärmeversorgung und bietet zudem die Möglichkeit einer zukünftigen Umrüstung auf alternative Heizsysteme – ein Pluspunkt in Hinblick auf Flexibilität und Nachhaltigkeit.

Ein besonderes Highlight ist der großzügige Anbau, der vielseitige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet. Ob als Hobbyraum, Fitnessbereich oder persönlicher Rückzugsort – hier stehen Ihnen zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten offen.

Die installierte Alarmanlage in Kombination mit einem Videüberwachungssystem unterstreicht den Sicherheitsstandard der Immobilie und sorgt für ein zusätzliches Maß an Schutz.

Das ca. 640 m² große Grundstück bietet einen gepflegten Garten mit eigenem Brunnen – ideal für entspannte Stunden im Freien.

Ein weiteres Highlight ist die südlich ausgerichtete großzügige Terrasse, die direkt vom Wohnzimmer aus zugänglich ist. Sie erweitert den Wohnraum nach außen und schafft eine harmonische Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich. Hier lassen sich die Sonnenstunden in vollen Zügen genießen.

Abgerundet wird das Angebot durch eine Doppelgarage mit zusätzlichem Stauraum sowie eine großzügige Einfahrt, die Platz für zwei weitere Fahrzeuge bietet.

Die durchdachte Raumaufteilung, die integrierte Einbauküche sowie die hochwertige Ausstattung machen dieses Haus zu einer attraktiven Immobilie mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten und großem Potenzial.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin mit uns.

CODE DU BIEN: 26239685 - 69469 Weinheim

Détails des commodités

- **Anbau mit verschiedenen Gestaltungsmöglichkeiten**
- **Alarmanlage 2020**
- **Videüberwachungssystem**
- **Sicherheitstür**
- **Dachisolierung 140mm Sandwichplatten**
- **Dacheindeckung hochwertiger Bieberschwanz**
- **Doppelgarage**
- **Gartenbrunnen**
- **Umrüstbare Heizung von 2025**
- **Doppelverglaste Sprossenfenster**
- **Fliesen**
- **Echtholzparkett**
- **Einbauküche**
- **Kamin**
- **Elektrische Markise**
- **Elektrische Rollläden**
- **Elektrisches Tor**

CODE DU BIEN: 26239685 - 69469 Weinheim

Tout sur l'emplacement

Weinheim besticht als lebendige Stadt im Rhein-Neckar-Kreis durch ihre ausgewogene Mischung aus wirtschaftlicher Stabilität und hoher Lebensqualität. Die Nähe zu den bedeutenden Wirtschaftsstandorten Heidelberg und Mannheim sowie die exzellente Verkehrsanbindung über Autobahnen und Regionalzüge schaffen ideale Voraussetzungen für Berufstätige und Naturliebhaber, die attraktive berufliche Perspektiven mit einem naturnahen und sicheren Wohnumfeld verbinden möchten. Die stetig wachsende Einwohnerzahl und die nachhaltige Nachfrage am Immobilienmarkt spiegeln die Attraktivität Weinheims wider, das mit seiner grünen Umgebung und ruhigen Atmosphäre besonders viele Menschen anspricht.

Inmitten dieses einladenden städtischen Umfelds bietet Weinheim eine Vielzahl an Annehmlichkeiten, die den Alltag bereichern und für eine harmonische Balance zwischen Arbeit, Bildung und Freizeit sorgen. Die hervorragende Infrastruktur zeigt sich in der Nähe zahlreicher Bildungseinrichtungen sowie mehrere Kindergärten, die fußläufig erreichbar sind.

Gesundheit und Wohlbefinden stehen in Weinheim ebenfalls im Fokus: Mehrere Facharztpraxen sind bequem zu Fuß erreichbar, und eine nahegelegene Klinik garantiert eine umfassende medizinische Versorgung. Für entspannte Stunden im Freien laden zahlreiche Parks und Spielplätze in unmittelbarer Nähe ein, während Sportbegeisterte vom nahegelegenen Tennisverein profitieren. Die fußläufig erreichbaren Busstationen sowie die S-Bahn-Station ermöglichen eine stressfreie Mobilität.

Diese Kombination aus sicherer, grüner Wohnlage, exzellenter Bildungs- und Gesundheitsinfrastruktur sowie vielfältigen Freizeitmöglichkeiten macht Weinheim zu einem idealen Lebensraum für alle, die Wert auf eine ausgewogene Lebensqualität und eine zukunftsorientierte Umgebung legen. Hier finden Sie den perfekten Ort, um Komfort und Lebensfreude in einer behüteten und angenehmen Atmosphäre zu genießen.

CODE DU BIEN: 26239685 - 69469 Weinheim

Plus d'informations

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 Handelsregisterauszugs, 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: 26239685 - 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

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

www.von-poll.com