

Weinheim

# Attraktives Reihenhaus in ruhiger Wohnlage zu einem fairen Preis

CODE DU BIEN: 26239699



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

**PRIX D'ACHAT: 398.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 158 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 188 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 26239699 - 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: 26239699 - 69469 Weinheim**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26239699	Prix d'achat	398.000 EUR
Surface habitable	ca. 158 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison en bande
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	6	Modernisation / Rénovation	2024
Chambres à coucher	3	État de la propriété	A rénover
Salles de bains	1	Technique de construction	massif
Année de construction	1960	Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

**CODE DU BIEN: 26239699 - 69469 Weinheim**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	120.05 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	14.02.2026	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1960

CODE DU BIEN: 26239699 - 69469 Weinheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 26239699 - 69469 Weinheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 26239699 - 69469 Weinheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 26239699 - 69469 Weinheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 26239699 - 69469 Weinheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 26239699 - 69469 Weinheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 26239699 - 69469 Weinheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 26239699 - 69469 Weinheim

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26239699 - 69469 Weinheim**

## Une première impression

Dieses gepflegte Reihenhaus aus dem Baujahr 1960 befindet sich in attraktiver Lage in Weinheim und bietet mit ca. 158,00 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem 188,00 m<sup>2</sup> großen Grundstück viel Raum für Familien, Paare oder alle, die großzügiges Wohnen zu schätzen wissen. Die durchdachte Raumaufteilung erstreckt sich über mehrere Ebenen und schafft eine angenehme Verbindung aus Funktionalität und Wohnkomfort.

Im Erdgeschoss empfängt Sie eine Diele, die in den Flur übergeht und Zugang zu einem Gäste-WC bietet. Der großzügige Wohnbereich bildet das Herzstück des Hauses und überzeugt durch seine Offenheit sowie den direkten Zugang zur Terrasse, von der aus man in den Garten gelangt, der zu entspannten Stunden im Freien einlädt.

Das Obergeschoss verfügt über einen zentralen Flur, von dem aus alle Räume erreichbar sind. Zwei Kinderzimmer sowie ein Schlafzimmer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Sowohl das Kinderzimmer als auch das Schlafzimmer verfügen über einen Zugang zur Loggia, die zusätzlichen Freiraum schafft. Ein Badezimmer komplettiert diese Etage.

Im Dachgeschoss befindet sich ein großzügiges Dachstudio, das sich ideal als Arbeitsbereich, Gästezimmer oder Rückzugsort nutzen lässt.

Das Kellergeschoss bietet neben einem Flur einen vielseitig nutzbaren Hobbyraum sowie einen separaten Heizraum und schafft damit zusätzliche Stau- und Nutzflächen.

Zu den besonderen Ausstattungsmerkmalen zählen unterschiedliche Bodenbeläge

wie Fliesen, Laminat und Parkett, die dem Haus eine angenehme Wohnatmosphäre verleihen. Die Terrasse und die Loggia erweitern den Wohnraum nach außen, während ein Kamin für behagliche Stunden sorgt. Eine Einbauküche ist bereits vorhanden. Der Hobbyraum und der Keller bieten zusätzlichen Platz für Freizeit, Lagerung oder Arbeiten.

Die Lage in Weinheim überzeugt durch eine gute Infrastruktur, kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sowie eine angenehme Wohnumgebung mit hohem Freizeitwert. Dieses Reihenhaus bietet eine solide Basis mit viel Potenzial und ist ideal für alle, die ein Zuhause mit Platz, Charme und Entwicklungsmöglichkeiten suchen.

**CODE DU BIEN: 26239699 - 69469 Weinheim**

## Détails des commodités

- Fliesen
- Laminat
- Parkett
- Terrasse
- Loggia
- Kamin
- Einbauküche
- Hobbyraum
- Keller

**CODE DU BIEN: 26239699 - 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: 26239699 - 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: 26239699 - 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)