

Weinheim

Reihenhaus mit traumhaftem Ausblick über die Rheinebene und vielseitigem Gestaltungspotenzial

CODE DU BIEN: 26239723



PRIX D'ACHAT: 569.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 132 m² • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 231 m²

CODE DU BIEN: 26239723 - 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: 26239723 - 69469 Weinheim

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26239723
Surface habitable	ca. 132 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	1972
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	569.000 EUR
Type de bien	Maison en bande
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Aménagement	WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 26239723 - 69469 Weinheim

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage
Chauffage	Électricité
Certification énergétique valable jusqu'au	15.08.2026
Source d'alimentation	Électrique

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	147.50 kWh/m²a
Classement énergétique	E
Année de construction selon le certificat énergétique	1972

CODE DU BIEN: 26239723 - 69469 Weinheim

La propriété



CODE DU BIEN: 26239723 - 69469 Weinheim

La propriété



CODE DU BIEN: 26239723 - 69469 Weinheim

La propriété



CODE DU BIEN: 26239723 - 69469 Weinheim

La propriété



CODE DU BIEN: 26239723 - 69469 Weinheim

La propriété



CODE DU BIEN: 26239723 - 69469 Weinheim

La propriété



CODE DU BIEN: 26239723 - 69469 Weinheim

La propriété



CODE DU BIEN: 26239723 - 69469 Weinheim

La propriété



CODE DU BIEN: 26239723 - 69469 Weinheim

La propriété



CODE DU BIEN: 26239723 - 69469 Weinheim

La propriété



CODE DU BIEN: 26239723 - 69469 Weinheim

La propriété



CODE DU BIEN: 26239723 - 69469 Weinheim

La propriété



CODE DU BIEN: 26239723 - 69469 Weinheim

Une première impression

Herzlich willkommen zu diesem Reihnhaus aus dem Baujahr 1972, das mit einer Wohnfläche von rund 132 m² und einer Grundstücksfläche von ca. 231 m² ein vielseitiges Raumangebot bietet. Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten, dem Baujahr entsprechenden Zustand und bietet Ihnen die ideale Grundlage, Ihre persönlichen Wohnvorstellungen durch eine Modernisierung und individuelle Gestaltung zu verwirklichen. Besonders hervorzuheben ist der schöne Ausblick über die Rheinebene, der dem Haus eine besondere Wohnqualität verleiht.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zum Balkon und in den Garten. Die angrenzende Küche sowie ein Gäste-WC vervollständigen diese Etage. Im Obergeschoss befinden sich drei Zimmer, die flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Ergänzt wird diese Ebene durch ein Badezimmer mit Dusche und Badewanne.

Im Garten hat man Platz zum Entspannen, Spielen oder Gärtnern und man kann eine grüne Rückzugsmöglichkeit im eigenen Zuhause schaffen. Das vorhandene Parkett sorgt für eine angenehme Wohnatmosphäre, während die Doppelverglasung zu einem verbesserten Wärmeschutz beiträgt. Ergänzt wird das Angebot durch eine Garage sowie einen zusätzlichen Stellplatz vor der Garage, sodass ausreichend Parkmöglichkeiten vorhanden sind.

Das Reihnhaus befindet sich im beliebten Weinheimer Stadtteil Lützelsachsen. Die ruhige und familienfreundliche Wohnlage überzeugt durch eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und einer guten Anbindung an die Weinheimer Innenstadt sowie die umliegenden Städte. Gleichzeitig genießen Sie die Nähe zur Natur und den schönen Blick über die Rheinebene.

Diese Immobilie bietet die ideale Grundlage, ein Zuhause ganz nach den eigenen Wünschen zu gestalten. Überzeugen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von den zahlreichen Möglichkeiten, die dieses Reihnhaus bietet.

CODE DU BIEN: 26239723 - 69469 Weinheim

Détails des commodités

- Parkett
- Einbauküche
- Doppelverglasung
- Balkon
- Gäste-WC
- Keller
- Waschküche
- Garage

CODE DU BIEN: 26239723 - 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: 26239723 - 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 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: 26239723 - 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