Weinheim

Einfamilienhaus in absoluter Top-Lage

??????? ????????: 22239366

???? ??????: 1.290.000 EUR • ?????????: ca. 193 m² • ???????: 6 • ?????? ???: 521 m²

??????? ????????: 22239366 - 69469 Weinheim

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ??????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 22239366 - 69469 Weinheim

?? ??? ?????

??????? ????????	22239366
?????????	ca. 193 m²
????? ??????	??????????? ?????
?????????? ???	??????? ?? ?? ???????
???????	6
????????? ??? ????????	4
????????	2
???? ??????????	1958
????? ??????????	2 x ??????

???? ??????	1.290.000 EUR
?????	?????????? ????????????
?????????	Käuferprovision beträgt 2,5 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2007
??????? ??????????	??????
?????????????????? ?????	ca. 90 m²
??????	???????, WC ??????????, ?????, ????????????? ???????, ????????

??????? ????????: 22239366 - 69469 Weinheim

??????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????	?????????????? ?????????	BEDARF
???? ?????????	GAS	?????? ?????? ?????????	128.90 kWh/m²a
?????????? ?????????????? ?????? ???	23.05.2032	????????? ??????????? ????????	D
???? ?????????	?????		

??????? ????????: 22239366 - 69469 Weinheim

?? ???????

??????? ????????: 22239366 - 69469 Weinheim

?? ???????

??????? ????????: 22239366 - 69469 Weinheim

?? ???????

??????? ????????: 22239366 - 69469 Weinheim

?? ???????

??????? ????????: 22239366 - 69469 Weinheim

?? ???????

??????? ????????: 22239366 - 69469 Weinheim

?? ???????

??????? ????????: 22239366 - 69469 Weinheim

?? ???????

??????? ????????: 22239366 - 69469 Weinheim

?? ???????

??????? ????????: 22239366 - 69469 Weinheim

?? ???????

??????? ????????: 22239366 - 69469 Weinheim

??? ????? ????????

Das Objekt befindet sich in absoluter Top-Lage und ist eine Seltenheit auf dem Immobilienmarkt! Der Schlosspark, der Exotenwald, sowie die Weinheimer Innenstadt sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Dies bedeutet entspannte Restaurantbesuche am historischen Marktplatz ohne Parkplatzsorgen. Das Haus hat Hanglage und bietet einen tollen Blick in die Rheinebene. Die Ausrichtung nach Westen sorgt für helle und sonnige Räume. Das gleiche gilt für den Balkon, die Terrasse und den Garten. Das Einfamilienhaus hat eine Wohnfläche von ca. 193 m², verteilt auf 2 Etagen und 6 Zimmern, und ist somit auch für eine Familie mit Kinder bzw. für die Einrichtung eines kleinen Büros geeignet. Im Erdgeschoss befindet sich die Küche, ein Esszimmer, ein Büro und ein großer Wohn- Essbereich mit direktem Zugang auf die große Terrasse und den bezaubernden Garten. Im lichtdurchfluteten Erker, welcher an das Wohnzimmer angrenzt, kann man gemütlich Frühstücken oder den Tag bei einem Glas Wein ausklingen lassen. Im Obergeschoss befinden sich zwei Badezimmer, sowie die Schlafzimmer und ein großer Balkon, mit einem tollen Ausblick. In den letzten Jahren wurden einige größere Arbeiten durchgeführt (neues Dach, Außdämmung, neue Fenster, elektrische Rollläden etc.) Das Gesamtbild des Hauses wird durch das Kellergeschoss, welches genügend Platz für Hobbyräume und Abstellflächen bietet, sowie eine große Doppelgarage abgerundet. Lassen Sie sich bei einem Besichtigungstermin von diesem einzigartigen Objekt überzeugen!

??????? ????????: 22239366 - 69469 Weinheim

????????????? ??? ???????

- Terrasse
- Doppelgarage (5,96 Meter mal 5,72 Meter)
- Balkon
- Fliesen
- Parkett
- Treppenlifter
- Doppelverglaste Kunststofffenster
- Erker

??????? ????????: 22239366 - 69469 Weinheim

??? ??? ??? ??????????

Die Immobilie befindet sich fußläufig 5 Minuten vom Zentrum entfernt, sowie vom Schlosspark. Weinheim liegt malerisch eingebettet zwischen den beiden Burgen Windeck und der Wachenburg und gehört zur Region südliche Bergstraße. Die zauberhafte Altstadt mit dem historischen Marktplatz und den zahlreichen Straßencafés, sowie der Weinheimer Schlosspark und der angrenzende Exotenwald sind große Publikumsmagnete und weit über die Region bekannt. Von hier aus lassen sich wunderschöne Spaziergänge oder ausgedehnte Wanderungen in die nahegelegenen Berge oder in den vorderen Odenwald unternehmen. Weinheim hat 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.

??????? ????????: 22239366 - 69469 Weinheim

????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.5.2032. Endenergiebedarf beträgt 128.90 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1958. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

??????? ????????: 22239366 - 69469 Weinheim

??????????? ?????????????

??? ??????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

Gernot Heiss

Amtsgasse 1 Weinheim
E-Mail: weinheim@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com