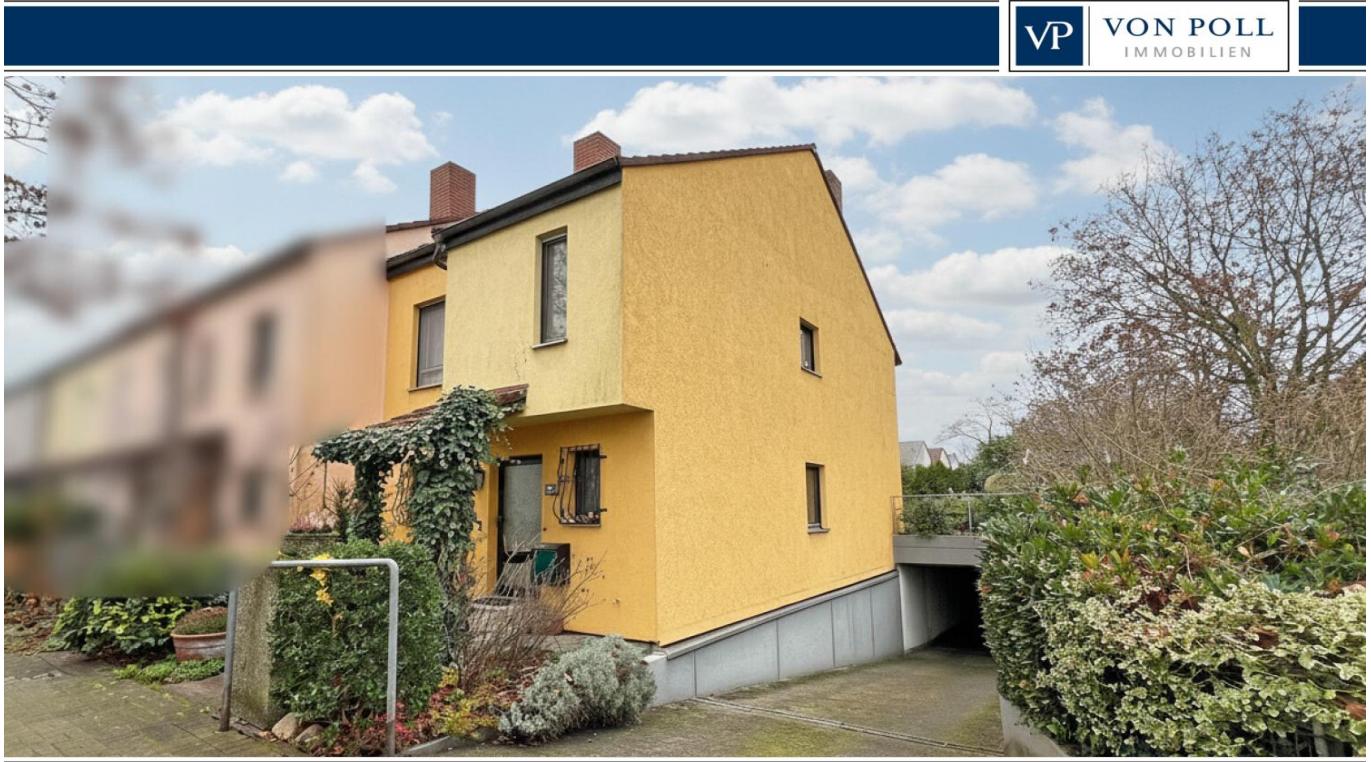


Weinheim

Charmantes Reihenendhaus mit Glashauspavillon in Weinheim

????????? ??????????: 25239661



www.von-poll.com

????? ??????: 389.000 EUR • ??????????: ca. 114 m² • ??????: 3 • ?????? ????: 138 m²

???????? ?????: 25239661 - 69496 Weinheim

● ?? ??? ?????

● ?? ????????

● ??????????? ????????

● ??? ??? ???? ????????

● ?????????????? ??? ????????

● ??? ??? ??? ????????????

● ????? ????????????

● ????????????????????

????????? ??????????: 25239661 - 69496 Weinheim

?? ??? ????

????????? ??????????	25239661
???????????	ca. 114 m ²
????? ????????	????????????? ??????
???????????	3
?????????? ???	2
???????????	
???????????	1
???? ??????????????	1988
????? ??????????????	1 x ????????
	???????????

????? ????????	389.000 EUR
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ??????????????	2009
???????????	???????
???????????????????	ca. 30 m ²
???????	???????, WC ???????????, ?????, ?????, ???????????????, ???????, ????????

???????? ?????: 25239661 - 69496 Weinheim

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

??????????	?????????? ?????	??????????????	VERBRAUCH
??????????		??????????	
???? ?????	?????	???????	125.90 kWh/m ² a
???????????	18.09.2035	???????????	
???????????????		???????????	
?????? ???		???????????	D
???? ?????	?????	???????????	
		???????????	
		???????????????	1988
		???????????	
		???????????????	
		???????????????	

???????? ?????: 25239661 - 69496 Weinheim

?? ???????



???????? ?????: 25239661 - 69496 Weinheim

?? ???????



???????? ?????: 25239661 - 69496 Weinheim

?? ???????



???????? ?????: 25239661 - 69496 Weinheim

?? ???????



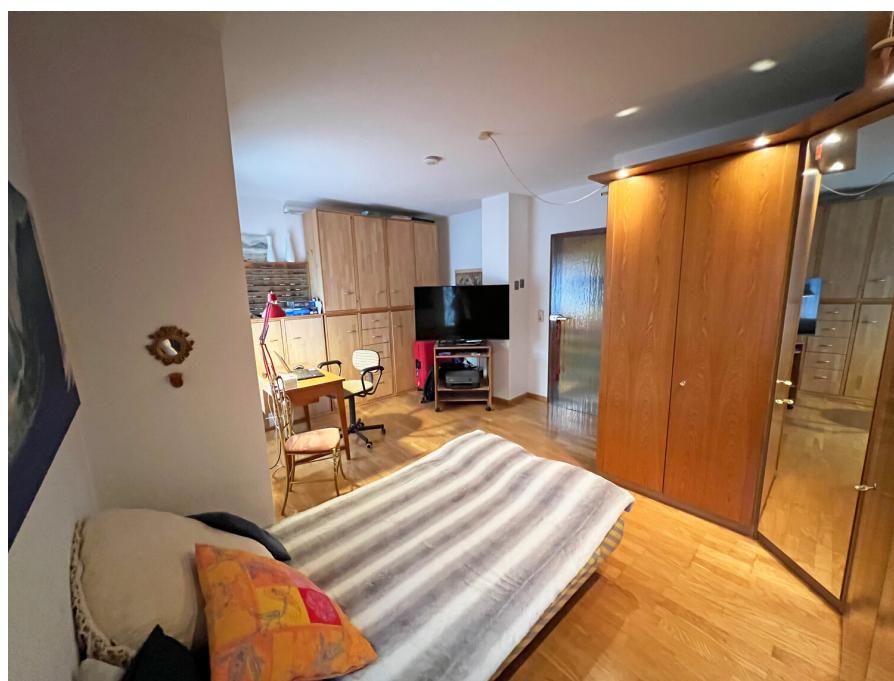
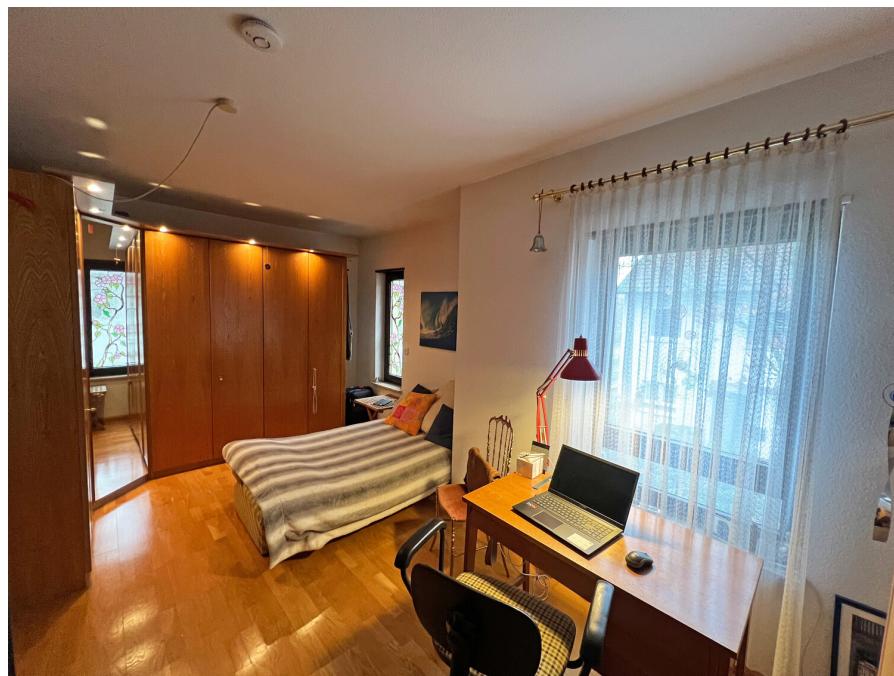
???????? ?????: 25239661 - 69496 Weinheim

?? ???????



???????? ?????: 25239661 - 69496 Weinheim

?? ???????



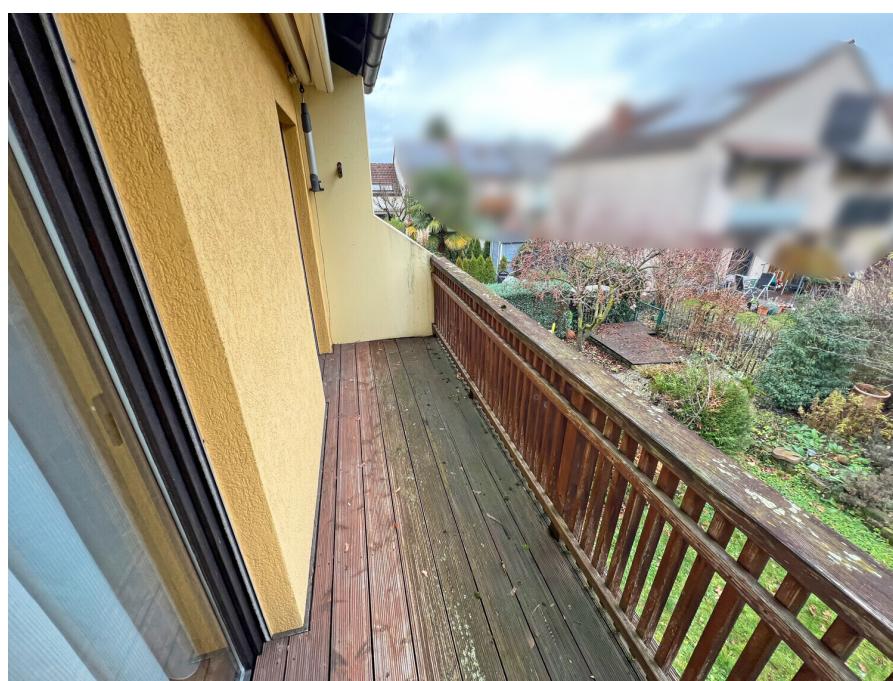
???????? ?????: 25239661 - 69496 Weinheim

?? ???????



???????? ?????: 25239661 - 69496 Weinheim

?? ???????



???????? ?????: 25239661 - 69496 Weinheim

?? ???????



???????? ?????: 25239661 - 69496 Weinheim

??? ????

Zum Verkauf steht ein Reihenendhaus, dass Ihnen auf einer Grundstücksfläche (Erbpacht) von etwa 138 m² vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung bietet. Zudem gibt es ein Sondernutzungsrecht auf der Garagenausfahrt von ca 60m² und der städtische Grundstückstreifen entlang der Straße mit ca 100m². Das Objekt befindet sich in einer angenehmen Wohnsiedlung und überzeugt durch eine ruhige Umgebung mit guter Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sowie die wichtigsten Infrastruktureinrichtungen des täglichen Bedarfs.

Das 1988 errichtete Haus ist fertiggestellt und präsentiert sich derzeit in renovierungsbedürftigem Zustand. Diese Ausgangssituation eröffnet Ihnen die Chance, das Haus nach Ihren eigenen Wünschen zu gestalten und modernes Wohnen mit vorhandenen Elementen geschickt zu verbinden. Die Ausstattungsqualität entspricht dem üblichen Standard.

Mit einer Gesamtwohnfläche von 114m², die sich perfekt verteilen. Bietet sich der durchdachte Grundriss optimal für Familien als auch für Paare oder Einzelpersonen an. Beim Betreten des Hauses erwartet Sie ein einladender Eingangsbereich, der einen praktischen Zugang zu den verschiedenen Räumlichkeiten des Hauses ermöglicht. Im Erdgeschoss finden Sie den Essbereich, der ideal für das tägliche Miteinander geeignet ist. Die danebenliegende Küche ist funktional geschnitten und bietet Ihnen ausreichend Arbeitsfläche; hier lassen sich kulinarische Wünsche problemlos verwirklichen. Zudem befindet sich im Erdgeschoss der großzügige Wohnbereich mit Zugang zur Terrasse und dem Garten. Im Garten befindet sich zusätzlich noch ein schöner Glaspavillon, der sich für romantische Stunden anbietet.

Ein besonderes Plus ist das Tageslichtbad im Obergeschoss, das mit einer Badewanne und einer Duschkabine sowie notwendigen Sanitäreinrichtungen ausgestattet ist.

Das Obergeschoss beherbergt insgesamt zwei weitere Zimmer, die flexibel als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden können. Dank des durchdachten Grundrisses bleibt viel Spielraum für individuelle Wohnräume und Einrichtungslösungen. Zusätzliche Abstellmöglichkeiten finden Sie im nicht ausgebauten Dachgeschoss, sowie Keller, der sich ebenfalls für Hobbys oder als Lagerfläche anbietet. Das Dachgeschoss, könnte man gegebenfalls noch zu einem weiteren Schlafzimmer ausbauen.

Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von den Möglichkeiten dieser Immobilie überzeugen und entdecken Sie, wie Sie durch eine passende Modernisierung ein komfortables Zuhause nach Ihren Vorstellungen schaffen können.

Gerne stellen wir Ihnen weitere Unterlagen zur Verfügung oder vereinbaren einen individuellen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

???????? ?????: 25239661 - 69496 Weinheim

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

- Tiefgarage inkl. Wallbox (Teileigentum)
- Glashauspavillon
- Doppelverglaste Isofenster
- Fliesen
- Parkett
- Einbauküche
- Kamin
- Markise
- Elektrische Rollläden aus Aluminium mit einer Automatisierung nach Zeit und Helligkeit

???????? ?????: 25239661 - 69496 Weinheim

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

Weinheim zählt zu den begehrtesten Städten in Baden-Württemberg und beeindruckt durch hohe Lebensqualität, sichere Umgebung und exzellente Infrastruktur. Die Stadt zeichnet sich durch ein ausgewogenes Miteinander verschiedener Generationen aus und bietet mit der Nähe zu Mannheim, Heidelberg und Frankfurt ideale Bedingungen für Menschen, die auf nachhaltiges Wohnen Wert legen.

Das sichere und familienfreundliche Umfeld sowie nachhaltiger Mobilität sorgt für ein angenehmes und sorgloses Leben. Das vielfältige Bildungsangebot mit Kindergärten wie dem Waldorfkindergarten Weinheim und der Kita „Kuhweid“ sowie Schulen wie der Maria-Montessori-Schule ist fußläufig in wenigen Minuten erreichbar. Die medizinische Versorgung mit Fachärzten, Kinderärzten und Apotheken, darunter die GRN-Klinik Weinheim, ist schnell erreichbar und garantiert Sicherheit für alle Bewohner.

Für Freizeit bietet Weinheim zahlreiche Spielplätze, einen Pumptrack und Parks in unmittelbarer Nähe. Gemütliche Cafés und Restaurants laden in nur wenigen Minuten zu Fuß zum Verweilen ein. Die S-Bahn-Station Freiburger Straße und mehrere Busstationen in der Nähe ermöglichen eine schnelle Anbindung an die Region.

Diese Verbindung aus Sicherheit, Bildung, Gesundheit und Freizeit macht Weinheim zum idealen Wohnort für Menschen jeden Alters, die ein behütetes und lebendiges Umfeld suchen – einen Ort, an dem jeder wachsen und gedeihen kann.

???????? ?????: 25239661 - 69496 Weinheim

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 18.9.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 125.90 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1988.

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.

???????? ?????: 25239661 - 69496 Weinheim

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

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

Gernot Heiss

Amtsgasse 1, 69469 Weinheim

Tel.: +49 6201 - 87 45 24 0

E-Mail: weinheim@von-poll.com

???? ?????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com