

Weinheim

# Einfamilienhaus mit Potenzial und traumhaften Blick in die Rheinebene

Αριθμός ακινήτου: 26239716



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

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 1.550.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 250 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 7 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 900 m<sup>2</sup>

Αριθμός ακινήτου: 26239716 - 69469 Weinheim

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

Αριθμός ακινήτου: 26239716 - 69469 Weinheim

?? ??? ??????

?????? ????????	26239716	???? ??????	1.550.000 EUR
??????????	ca. 250 m <sup>2</sup>	?????	???????????
????? ??????	????????????? ??????	?????????????	?????????????????
?????????	7	?????????????	<b>Käuferprovision</b> beträgt 2,8 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????? ??? ??????????	5	????????? ????????????	???????
??????????	3	?????????????????????????	ca. 50 m <sup>2</sup>
????? ??????????????	1970	?????	????????, WC ?????????????, ??????, ??????????
?????? ??????????????	2 x ?????????????? ?????? ?????????????, 1 x ?????????		

Αριθμός ακινήτου: 26239716 - 69469 Weinheim

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

?????????? ??????????	????????? ???? ???? ?	????????????????? ???????????	VERBRAUCH
???? ???? ???? ?	?????	?????? ???? ???? ?	153.87 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ?????? ??	14.11.2028	????????? ????????????? ?????????	E
???? ???? ???? ?	?????	???? ???? ???? ? ???????? ? ? ? ????????????? ?????????????????	1970

Αριθμός ακινήτου: 26239716 - 69469 Weinheim

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26239716 - 69469 Weinheim

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26239716 - 69469 Weinheim

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26239716 - 69469 Weinheim

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26239716 - 69469 Weinheim

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26239716 - 69469 Weinheim

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26239716 - 69469 Weinheim

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26239716 - 69469 Weinheim

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26239716 - 69469 Weinheim

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26239716 - 69469 Weinheim

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26239716 - 69469 Weinheim

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26239716 - 69469 Weinheim

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26239716 - 69469 Weinheim

?? ????????



**Αριθμός ακινήτου: 26239716 - 69469 Weinheim**

**??? ????? ?????????**

Dieses großzügige Einfamilienhaus aus dem Jahr 1970 befindet sich auf einem etwa 900 m<sup>2</sup> großen Grundstück in absoluter Top Lage von Weinheim und bietet mit einer Wohnfläche von ca. 250 m<sup>2</sup> vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und viel Raum für individuelle Gestaltungsideen. Insgesamt stehen 7 Zimmer zur Verfügung, darunter 5 Schlafzimmer, die sich sowohl für Familien als auch für Menschen mit Bedarf an Homeoffice oder Gästezimmern eignen. Drei Badezimmer bieten ausreichend Komfort für alle Bewohner ( diese müssten saniert werden).

Im Jahr 2018 wurde die Immobilie umfassend modernisiert und befindet sich seitdem in saniertem Zustand. Die durchgeführten Maßnahmen umfassen die Erneuerung der Zimmertüren und die Installation neuer dreifachverglaster, abschließbarer Kunststofffenster mit elektrischen Rollläden, die für einen optimalen Schall- und Wärmeschutz sorgen sowie zusätzliche Sicherheit bieten. Im Zuge der Sanierung wurden ebenfalls Teile der Elektroinstallation, die Wasserleitungen und die Netzkabel erneuert. Weiterhin wurde der Verteilerkasten modernisiert.

Die Fassade des Hauses wurde mit einer hochwertigen Dämmung versehen, was sich positiv auf die Energiebilanz auswirkt und ein angenehmes Raumklima schafft. Die Heizungsart ist eine Zentralheizung, die für ein behagliches Wohngefühl in allen Jahreszeiten sorgt. Bei der Wahl der Bodenbeläge wurde auf eine hochwertige Kombination aus Fliesen und Vinylboden geachtet, was Funktionalität und ein gepflegtes Erscheinungsbild vereint ( diese müssten saniert werden).

Zu den weiteren Ausstattungsmerkmalen zählen eine großzügige Terrasse sowie ein gepflegter Garten, die sich ideal für entspannte Stunden im Freien oder gesellige Zusammenkünfte mit Familie und Freunden eignen. Zwei Außenstellplätze und eine Doppelgarage bieten ausreichend Parkmöglichkeiten für mehrere Fahrzeuge.

Vom Balkon hat man einen perfekten Blick in die Rheinebene, sowie von der großen Terrasse im Garten. Hier steht Ihnen zusätzlicher Freiraum zur Verfügung, der flexibel nutzbar ist – sei es für den morgendlichen Kaffee oder als Rückzugsort zum Lesen und Entspannen. Die Ausstattungsqualität ist als normal einzustufen, wobei die Sanierungsmaßnahmen dem Ensemble ein ansprechendes Gesamtbild verleihen.

Das Einfamilienhaus besticht durch seine Kombination aus großzügiger Wohnfläche, moderner Technik und einer durchdachten Modernisierung. Die Raumaufteilung bietet vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Nutzung, sei es für Familienmitglieder

**unterschiedlichen Alters oder für Gäste und Arbeitsbereiche.**

**Ob Sie auf der Suche nach einem vielseitigen Zuhause sind oder Wert auf gute Modernisierungen und ausreichend Platz legen – dieses Haus bietet Ihnen eine attraktive Basis. Die umfangreichen Sanierungen und die solide bauliche Grundlage machen diese Immobilie zu einer seltenen Gelegenheit in ihrem Segment. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den Vorzügen dieses Hauses und vor allem der Top Lage, zu überzeugen. Ihr neuer Lebensmittelpunkt wartet auf Sie!**

**Αριθμός ακινήτου: 26239716 - 69469 Weinheim**

**?????????????? ??? ????????**

- Dreifachverglaste abschließbare Kunststofffenster
- Elektrische Rollläden
- Fliesen
- Vinylboden
- Terrasse
- Garten
- Doppelgarage

**Αριθμός ακινήτου: 26239716 - 69469 Weinheim**

**???** **???** **???** **???????????**

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.

**Αριθμός ακινήτου: 26239716 - 69469 Weinheim**

**????? ????????????**

**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.

**Αριθμός ακινήτου: 26239716 - 69469 Weinheim**

**?????????? ???? ????????**

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

**Gernot Heiss**

---

**Amtsgasse 1, 69469 Weinheim**  
**Tel.: +49 6201 - 87 45 24 0**  
**E-Mail: [weinheim@von-poll.com](mailto:weinheim@von-poll.com)**

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

---

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