

Weinheim

# Exklusives Anwesen mit großzügigem Garten in Bestlage

CODICE OGGETTO: 24239507



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

PREZZO D'ACQUISTO: 1.595.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 226 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 670 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 24239507 - 69469 Weinheim**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 24239507 - 69469 Weinheim**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24239507
Superficie netta	ca. 226 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a padiglione
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	6
Camere da letto	5
Bagni	3
Anno di costruzione	2001
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	1.595.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2018
Stato dell'immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 135 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 24239507 - 69469 Weinheim

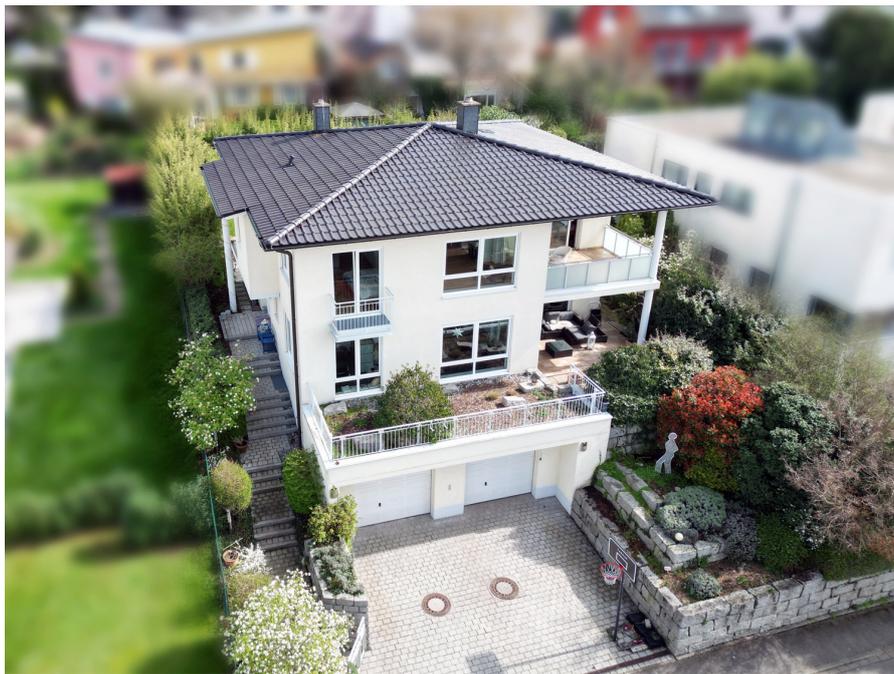
## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	GAS
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	29.01.2034
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	120.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Classe di efficienza energetica	D

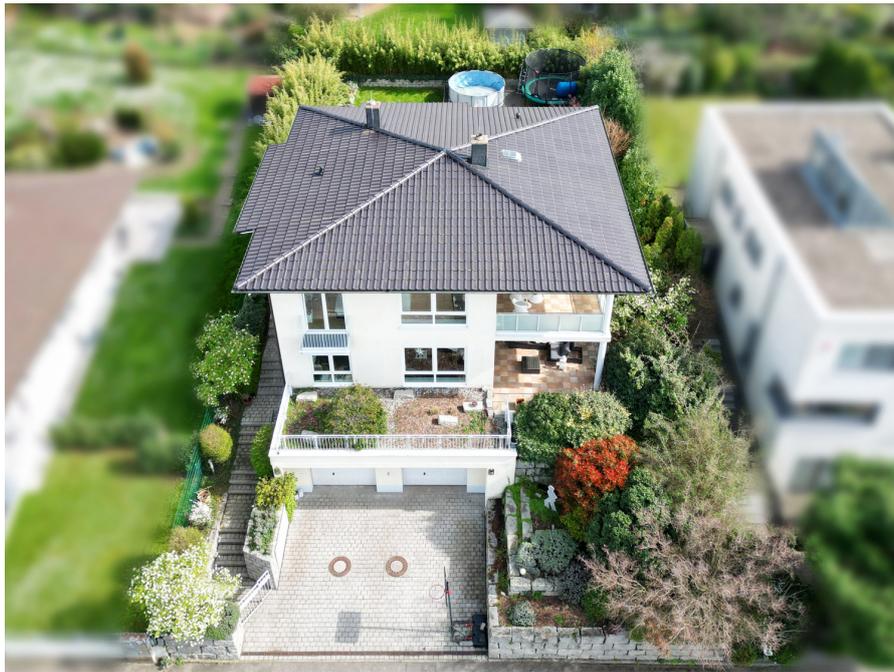
CODICE OGGETTO: 24239507 - 69469 Weinheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24239507 - 69469 Weinheim

## La proprietà



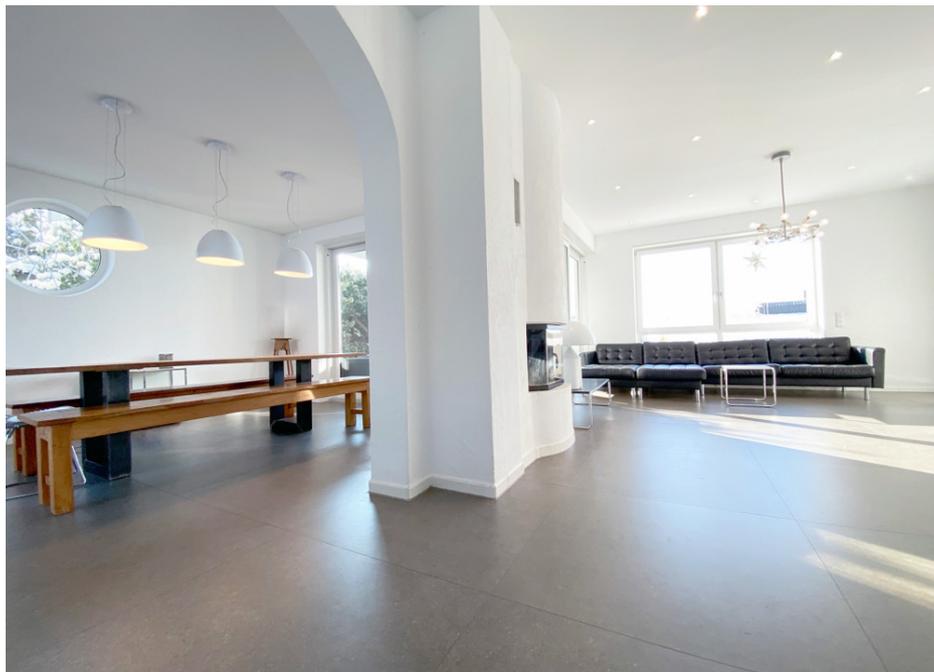
CODICE OGGETTO: 24239507 - 69469 Weinheim

## La proprietà



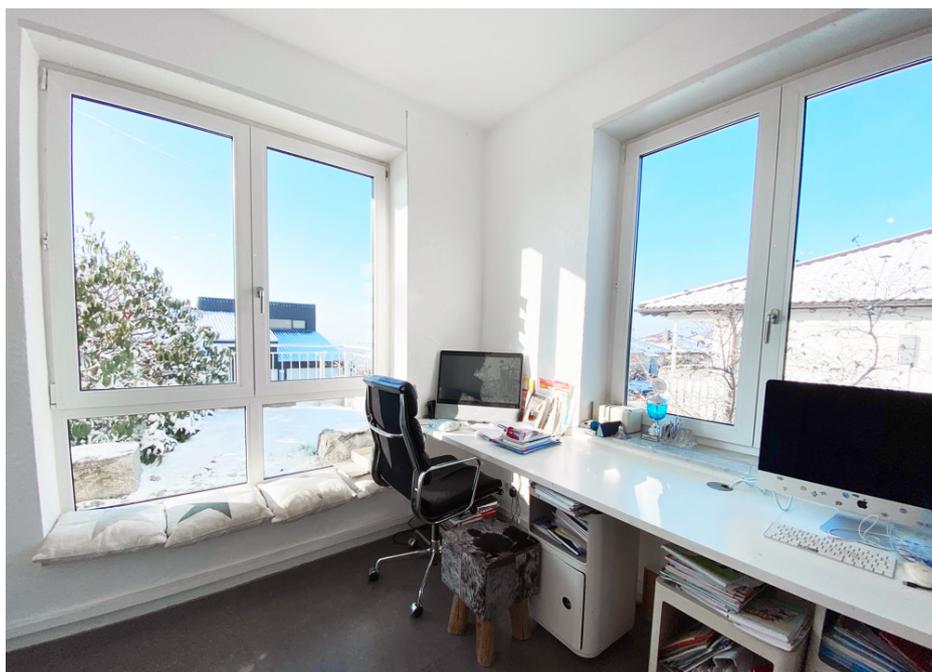
CODICE OGGETTO: 24239507 - 69469 Weinheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24239507 - 69469 Weinheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24239507 - 69469 Weinheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24239507 - 69469 Weinheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24239507 - 69469 Weinheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24239507 - 69469 Weinheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24239507 - 69469 Weinheim

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 24239507 - 69469 Weinheim**

## Una prima impressione

Zum Verkauf steht ein exklusives Einfamilienhaus in begehrter Aussichtslage von Weinheim-Lützelsachsen. Dieses hochwertige Architekten-Anwesen wurde im Jahr 2001 in einer süd-westorientierten Hang-Aussichtslage errichtet und besticht durch eine durchdachte Konzeption. Die Umgebung ist von großzügigen Einfamilienhäusern in bevorzugter Wohnlage von Weinheim geprägt. Das Wohnhaus besticht nicht nur durch sein komfortables Wohnkonzept, sondern auch durch die großformatigen Fliesen, das edle Parkett und das Granit-Treppenhaus, die ihm einen stilvollen und modernen Charakter verleihen. Im Jahr 2011 wurde eine Viessmann-Gasheizung eingebaut und die Fußbodenheizung im gesamten Gebäude sorgt für eine angenehme Raumtemperatur und gemütliche Wärme. Das äußere Erscheinungsbild wird durch zwei Stellplätze vor dem Haus und eine Einfassung zur Straße hin mit großen Granitquadern komplettiert. Der Zugang zum Garten hinter dem Haus erfolgt über eine Außentreppe. Das 670 m<sup>2</sup> große Grundstück beeindruckt mit einem großzügigen, ebenerdigen Garten. Auf einer Gesamtwohnfläche von etwa 226 m<sup>2</sup> erstreckt sich das Haus über drei Etagen, zuzüglich zusätzlicher nutzbarer Fläche im Untergeschoss. Dort befinden sich eine geräumige Doppelgarage mit direktem Zugang zum Haus, der Heizungsraum, ein Waschraum und diverse Abstellräume. Im Zeitraum von 2017 bis 2018 wurde das Untergeschoss erweitert und umfasst nun ein Gästezimmer, einen Hobbyraum sowie ein Badezimmer mit Dusche. Im Erdgeschoss betritt man das Herzstück des Hauses durch einen repräsentativen Eingangsbereich mit Gäste-WC: einen offenen und lichtdurchfluteten Wohn-, Ess- und Küchenbereich mit insgesamt etwa 64 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Ein zentral platzierter Kamin sorgt besonders im Winter für eine gemütliche Wärme und Atmosphäre. Die moderne und offene Küche mit einer Kücheninsel lädt zum gemeinsamen Kochen ein und verfügt über hochwertige Miele Elektrogeräte. Neben dem Wohnzimmer befindet sich ein separates Arbeitszimmer, das bei Bedarf leicht mit dem Wohnbereich verbunden werden kann. Große bodentiefe Verglasungen mit Schiebetüren sorgen für optimale Belichtung und verbinden diesen Bereich nahtlos mit den überdachten Terrassen und dem wunderschönen Garten. Das Obergeschoss, als Bereich der persönlichen Sphäre konzipiert, beherbergt vier Zimmer und zwei Badezimmer. Es umfasst ein Elternschlafzimmer mit einem separaten Ankleidezimmer, ein Schlafzimmer mit einem eigenen Badezimmer sowie zwei weitere geräumige Schlafzimmer. Von der weitläufigen überdachten Süd-Westloggia, die von zwei Zimmern aus zugänglich ist, kann man sowohl die Abendsonne als auch eine unverbaubare Fernsicht genießen. Diese Immobilie vereint modernen Luxus mit durchdachter Funktionalität und bietet ein exklusives Wohnerlebnis in bester Lage von Weinheim.

**CODICE OGGETTO: 24239507 - 69469 Weinheim**

## Dettagli dei servizi

- Großformatige Fliesen
- Parkett
- Granit Treppenhaus
- Bodentiefe Fenster mit Schiebetüren
- Hochwertige Küche mit Kücheninsel und Miele Elektrogeräten (2017)
- Großer ebenerdiger Garten
- Gerätehaus im Garten
- Hochwertige Massivbauweise, Poroton-Mauerwerk
- Viessmann-Gas-Zentralheizung (Baujahr 2011)
- Fußbodenheizung im ganzen Haus
- Wasserenthärtungsanlage
- Regenwasser-Zisterne für Gartenbewässerung und WC-Spülungen
- Sektional-Garagentore mit Elektroantrieb
- Rollläden mit programmierbarem Elektroantrieb
- Sprechanlage mit Kameraüberwachung
- Loggia mit Blick in die Ebene
- Zwei überdachte Terrassen
- Kamin

**CODICE OGGETTO: 24239507 - 69469 Weinheim**

## Tutto sulla posizione

Dieses Einfamilienhaus befindet sich in wunderschöner Lage in Weinheim-Lützelsachsen. In einer ruhigen und verkehrsberuhigten Straße und dennoch sehr nahe der Weinheimer Innenstadt sowie dem Schlosspark oder dem Exotenwald. Die "Zwei-Burgen-Stadt" Weinheim, 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. 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. Weinheim verfügt über eine vielfältige Bildungslandschaft, die Familien attraktive Optionen bietet. Die Stadt beherbergt Grundschulen, weiterführende Schulen und berufsbildende Einrichtungen, die eine qualitativ hochwertige Ausbildung gewährleisten. 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.

**CODICE OGGETTO: 24239507 - 69469 Weinheim**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.1.2034. Endenergieverbrauch beträgt 120.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2011. 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.

**CODICE OGGETTO: 24239507 - 69469 Weinheim**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Gernot Heiss

---

Amtsgasse 1 Weinheim  
E-Mail: [weinheim@von-poll.com](mailto:weinheim@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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