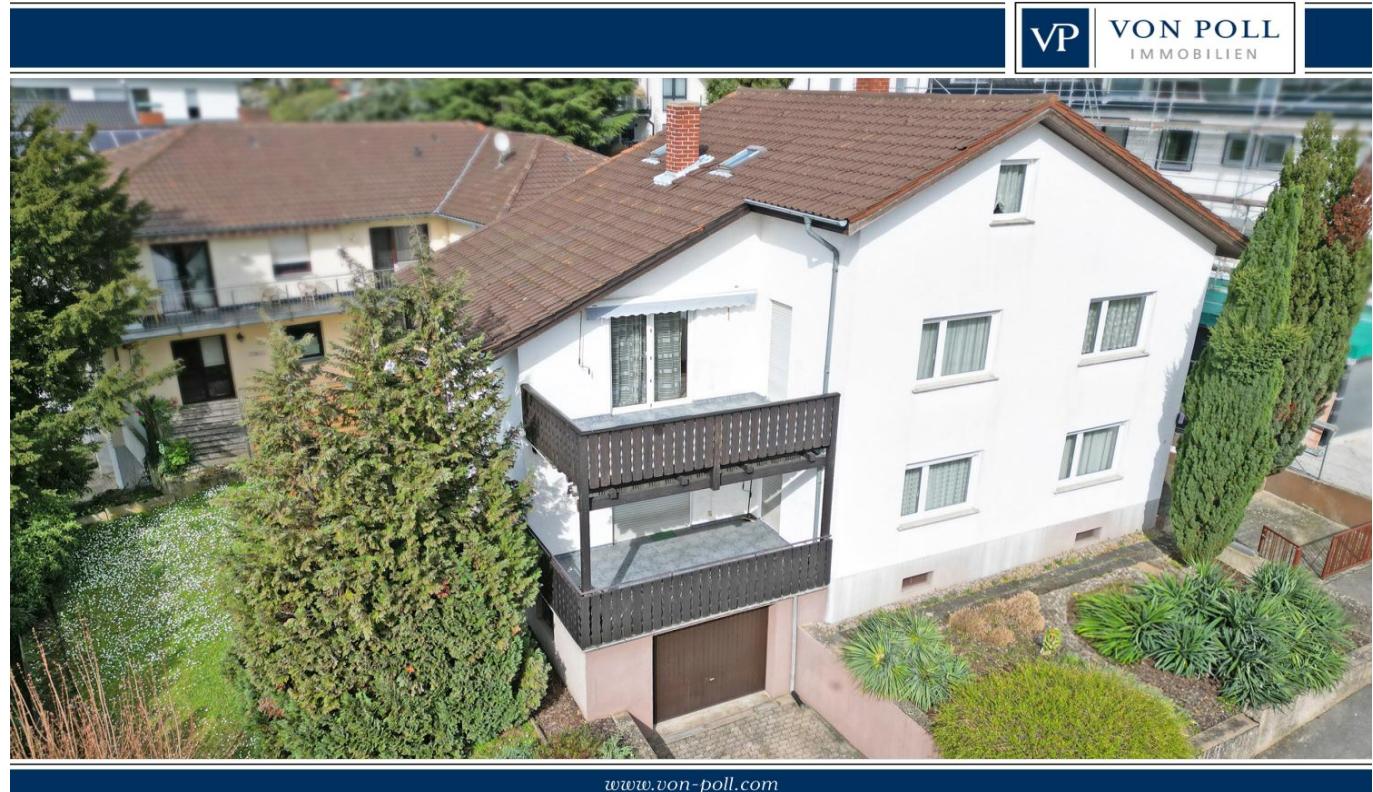


Weinheim

Due case unifamiliari in posizione privilegiata, con potenziale e una fantastica vista sulla pianura del Reno! A un prezzo ragionevole.

Codice oggetto: 24239523



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 795.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 190 m² • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 503 m²

Codice oggetto: 24239523 - 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: 24239523 - 69469 Weinheim

A colpo d'occhio

Codice oggetto	24239523	Prezzo d'acquisto	795.000 EUR
Superficie netta	ca. 190 m ²	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	6	Modernizzazione / Riqualificazione	2002
Camere da letto	4	Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Bagni	2	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1955	Superficie linda	ca. 86 m ²
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage	Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 24239523 - 69469 Weinheim

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a stufa	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo energetico	460.30 kWh/m ² a
Certificazione energetica valido fino a	02.04.2034	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Elettrico	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1993

Codice oggetto: 24239523 - 69469 Weinheim

La proprietà



Codice oggetto: 24239523 - 69469 Weinheim

La proprietà



Codice oggetto: 24239523 - 69469 Weinheim

La proprietà



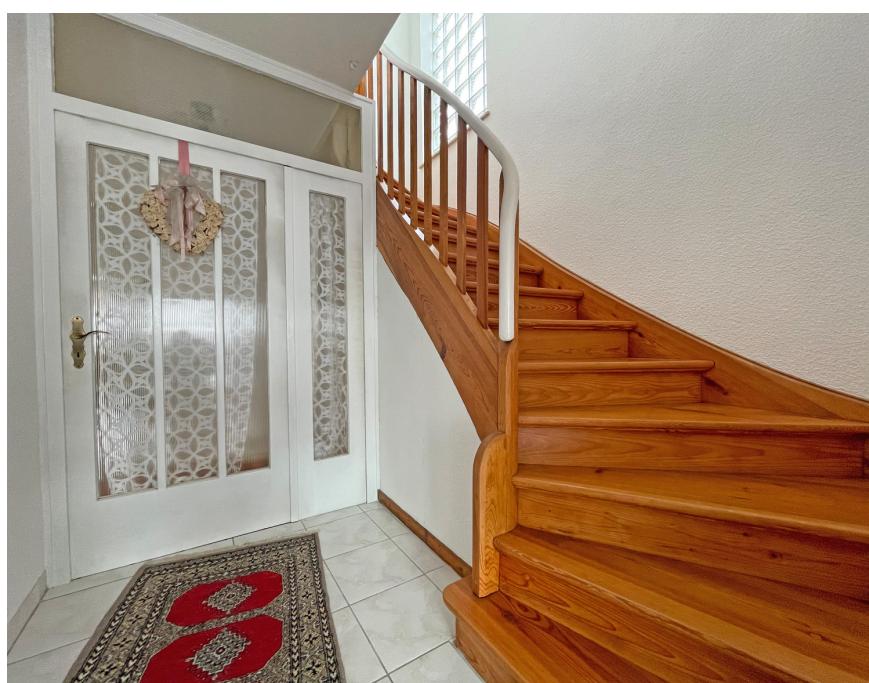
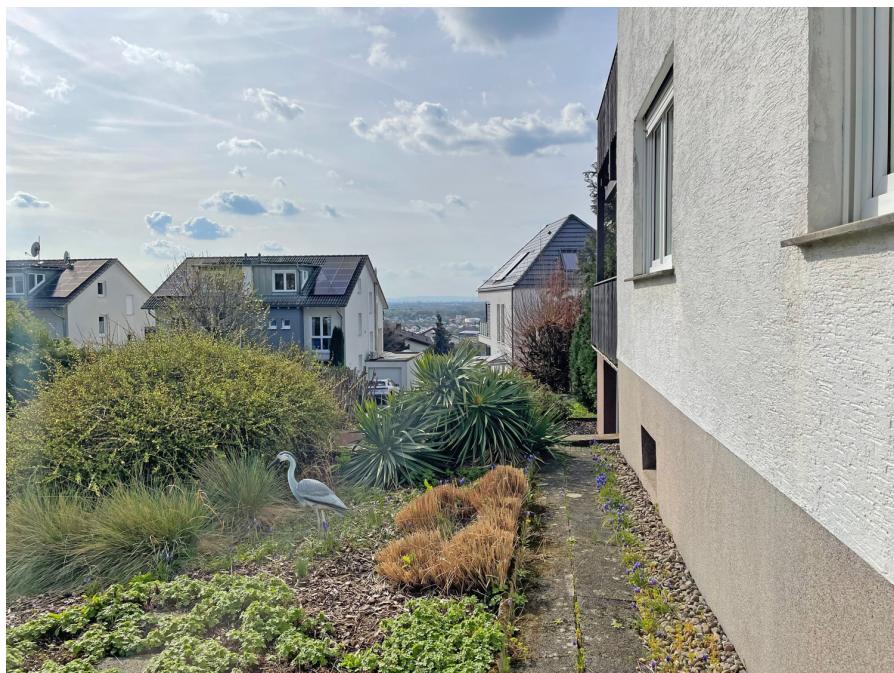
Codice oggetto: 24239523 - 69469 Weinheim

La proprietà



Codice oggetto: 24239523 - 69469 Weinheim

La proprietà



Codice oggetto: 24239523 - 69469 Weinheim

La proprietà



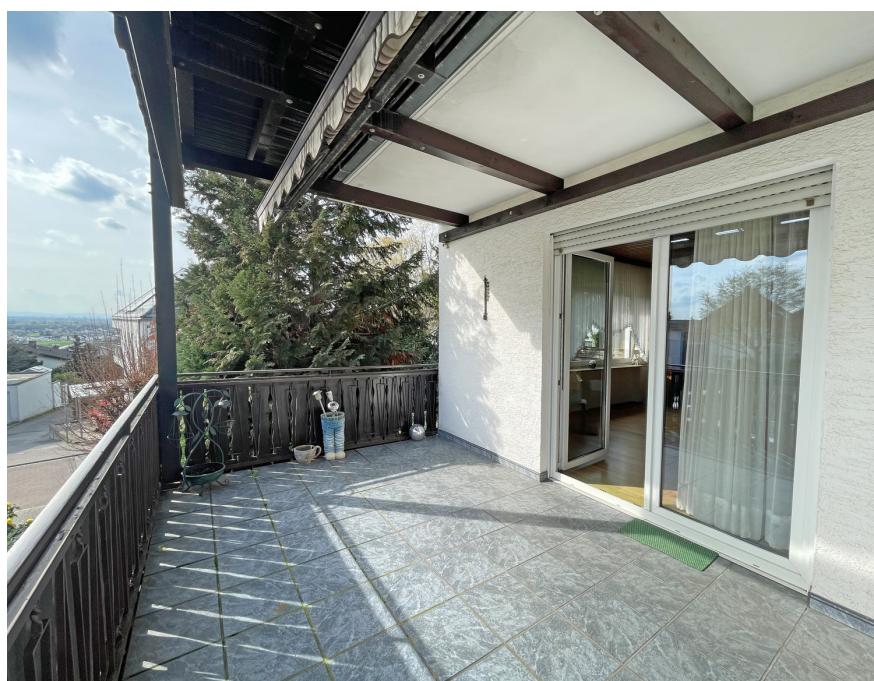
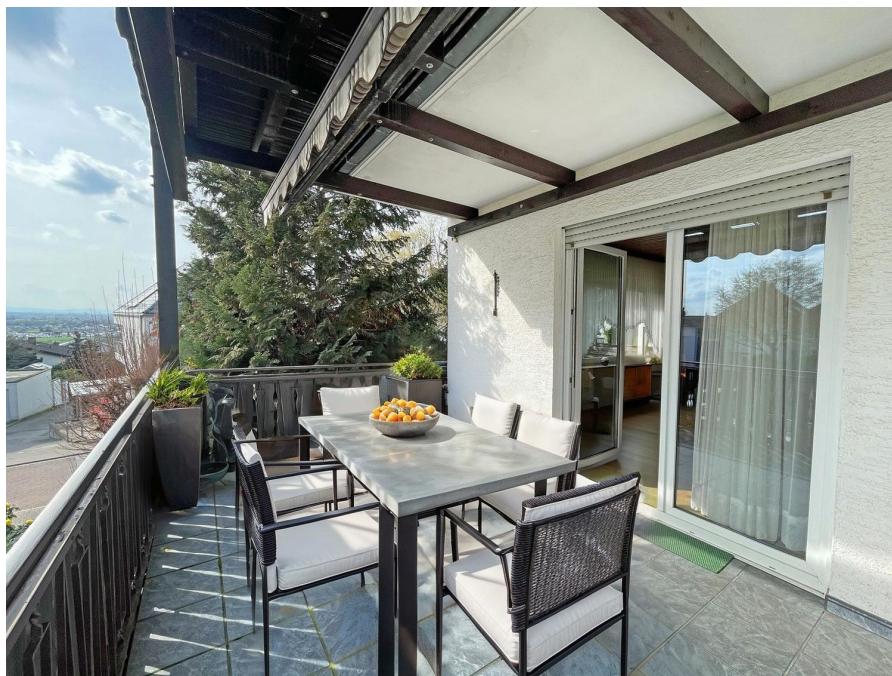
Codice oggetto: 24239523 - 69469 Weinheim

La proprietà



Codice oggetto: 24239523 - 69469 Weinheim

La proprietà



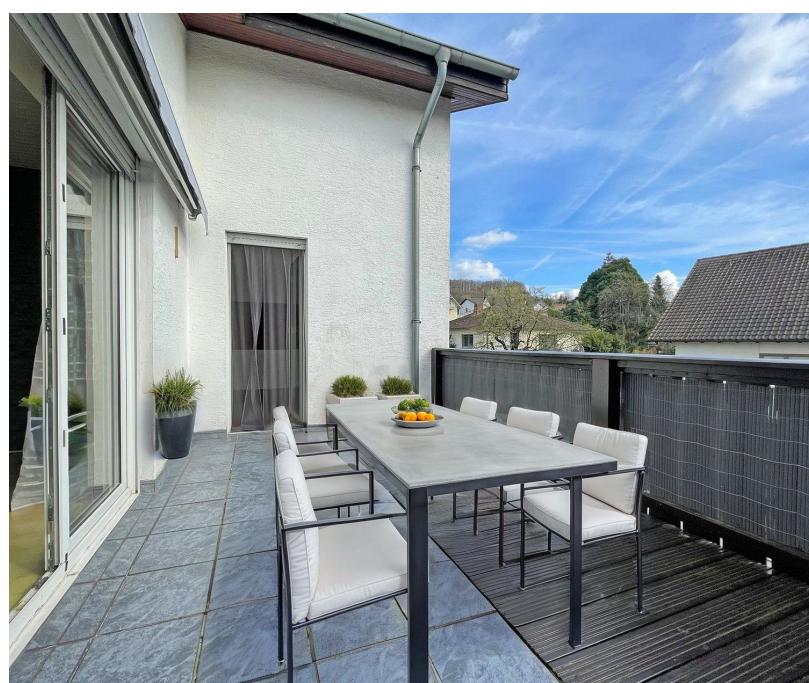
Codice oggetto: 24239523 - 69469 Weinheim

La proprietà



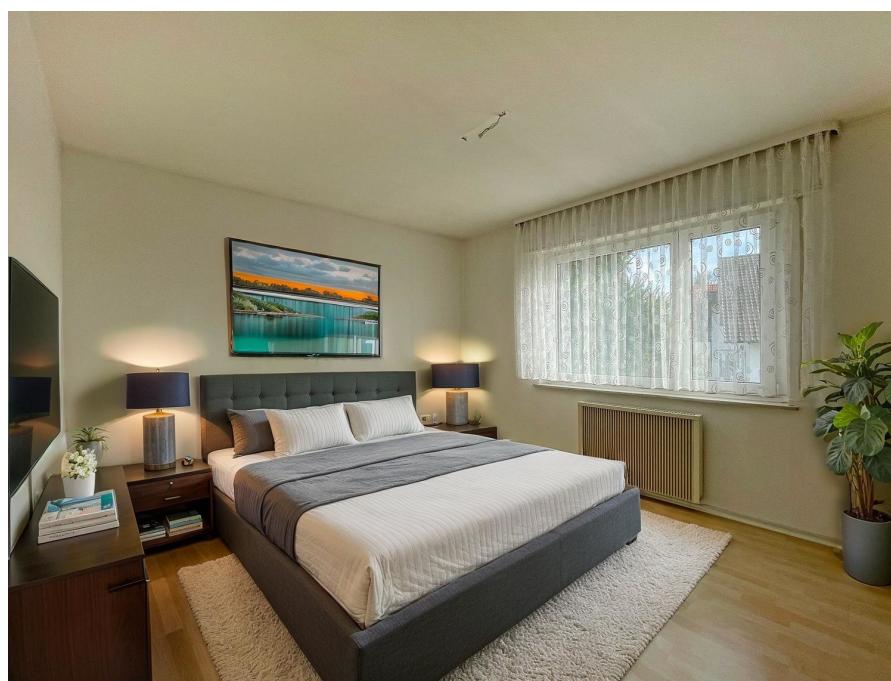
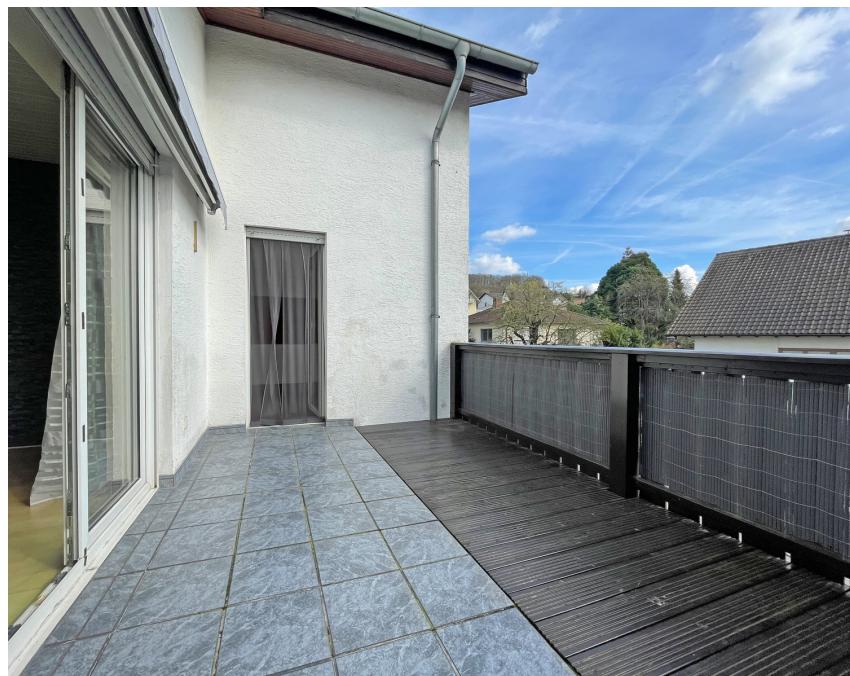
Codice oggetto: 24239523 - 69469 Weinheim

La proprietà



Codice oggetto: 24239523 - 69469 Weinheim

La proprietà



Codice oggetto: 24239523 - 69469 Weinheim

La proprietà



Codice oggetto: 24239523 - 69469 Weinheim

Una prima impressione

Siamo lieti di presentare questa casa indipendente da ristrutturare, situata su un ampio terreno angolare di circa 503 m². La proprietà offre circa 190 m² di superficie abitabile e si trova in una zona privilegiata con una splendida vista sulla pianura del Reno. Costruita nel 1955, la casa è stata parzialmente ristrutturata nel 1993, con la ristrutturazione del piano superiore e l'installazione di nuovi infissi nel 2000. Un ampliamento e un nuovo tetto sono stati aggiunti nel 1972. Sebbene la casa sia dotata di finiture di base, offre numerose possibilità di progettazione per il nuovo proprietario. Attualmente divisa in due appartamenti, la proprietà è ideale per una famiglia multigenerazionale o per una combinazione di vita e lavoro. Tuttavia, è anche possibile riunire le due unità. La casa dispone di un totale di sei locali, di cui quattro camere da letto e due bagni. Un balcone esposto a sud-ovest e una terrazza, anch'essi esposti a sud-ovest, offrono ulteriore comfort abitativo. Questo permette di godersi il sole tutto il giorno. Altri servizi includono un bellissimo giardino, perfetto per rilassarsi e distendersi. La proprietà dispone anche di un garage e di un posto auto nel cortile. La posizione della casa è molto ambita, in quanto si trova su un lotto d'angolo, offrendo maggiore privacy e flessibilità di progettazione. C'è anche la possibilità di aggiungere un altro piano per creare ancora più spazio abitabile. Nel complesso, questa proprietà offre un notevole potenziale di personalizzazione e ristrutturazione in base alle vostre preferenze individuali. Grazie alle sue dimensioni e alla sua posizione, questa casa è ideale per le famiglie che apprezzano spazi ampi e personalizzati. Vi invitiamo a visitare questa casa di persona e a scoprirla appieno il potenziale. Contattateci per fissare un appuntamento. Saremo lieti di rispondere a qualsiasi vostra domanda.

Codice oggetto: 24239523 - 69469 Weinheim

Dettagli dei servizi

- Balkon (süd-west Ausrichtung)
- Terrasse (süd-west Ausrichtung)
- Garten
- Marquisen
- Garage
- Tageslichtbadezimmer
- Blick in die Rheinebene

Codice oggetto: 24239523 - 69469 Weinheim

Tutto sulla posizione

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 majestatisch 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.

Codice oggetto: 24239523 - 69469 Weinheim

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.4.2034.

Endenergiebedarf beträgt 460.30 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

Codice oggetto: 24239523 - 69469 Weinheim

Partner di contatto

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

Gernot Heiss

Amtsgasse 1, 69469 Weinheim

Tel.: +49 6201 - 87 45 24 0

E-Mail: weinheim@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com