Weinheim

Modernes Zweifamilienhaus mit Energieeffizienz A – Ihr Traum vom nachhaltigen Wohnen

Codice oggetto: 24239572

PREZZO D'ACQUISTO: 1.299.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 295 m² • **VANI:** 7 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 478 m²

Codice oggetto: 24239572 - 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: 24239572 - 69469 Weinheim

A colpo d'occhio

Codice oggetto	24239572
Superficie netta	ca. 295 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	7
Camere da letto	4
Bagni	3
Anno di costruzione	2009
Garage/Posto auto	2 x Garage

Prezzo d'acquisto	1.299.000 EUR
Casa	Casa bifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 5,0 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2024
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 99 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 24239572 - 69469 Weinheim

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Pompa di calore idraulica/pneumatica
Certificazione energetica valido fino a	04.08.2034
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	34.89 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	A
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2009

Codice oggetto: 24239572 - 69469 Weinheim

La proprietà

Codice oggetto: 24239572 - 69469 Weinheim

La proprietà

Codice oggetto: 24239572 - 69469 Weinheim

La proprietà

Codice oggetto: 24239572 - 69469 Weinheim

La proprietà

Codice oggetto: 24239572 - 69469 Weinheim

La proprietà

Codice oggetto: 24239572 - 69469 Weinheim

La proprietà

Codice oggetto: 24239572 - 69469 Weinheim

La proprietà

Codice oggetto: 24239572 - 69469 Weinheim

La proprietà

Codice oggetto: 24239572 - 69469 Weinheim

La proprietà

Codice oggetto: 24239572 - 69469 Weinheim

La proprietà

Codice oggetto: 24239572 - 69469 Weinheim

La proprietà

Codice oggetto: 24239572 - 69469 Weinheim

La proprietà

Codice oggetto: 24239572 - 69469 Weinheim

La proprietà

Codice oggetto: 24239572 - 69469 Weinheim

La proprietà

Codice oggetto: 24239572 - 69469 Weinheim

Una prima impressione

Zum Verkauf steht ein exklusives Zweifamilienhaus in begehrter Aussichtslage von Weinheim-Lützelsachsen. Dieses hochwertige Anwesen wurde im Jahr 2009 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.
Dieses energieeffiziente Haus der Klasse A bietet Ihnen die perfekte Kombination aus modernem Wohnen, Nachhaltigkeit und Luxus. Dank der innovativen Luft-/ Wasser-Wärme-Pumpe, welche im November 2024 neu eingebaut wird und einer Photovoltaikanlage (10 kWp) aus dem Jahr 2023 profitieren Sie von äußerst niedrigen Energiekosten und einem umweltfreundlichen Energiekonzept. Das Haus wurde so konzipiert, dass es höchste Ansprüche an Energieeffizienz und Wohnkomfort erfüllt – ein nachhaltiges Zuhause für die Zukunft.
Die Fußbodenheizung im gesamten Gebäude sorgt für eine angenehme Raumtemperatur und gemütliche Wärme. Auf einer Gesamtwohnfläche von ca. 295 m² 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, sowie einen beheizbaren Hobbyraum.
Im Erdgeschoss befindet sich die erste Wohneinheit des Hauses. Diese verfügt über einen Eingangsbereich, einem Gäste-WC, einem Badezimmer mit Wanne und barrierefreier Dusche, einer Küche und einem separaten Abstellraum, sowie einem Schlafzimmer und einem Arbeitszimmer. Der großzügige und lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich verfügt über einen zentral platzierten Kamin und sorgt besonders im Winter für eine gemütliche Wärme und Atmosphäre. Über diesen Bereich gelangen Sie auf die Terrasse und den Garten.
Das Obergeschoss und Dachgeschoss bilden den zweiten Wohnbereich mit insgesamt vier Zimmern und zwei Badezimmern. Das Obergeschoss umfasst ein Badezimmer mit eingebauter Sauna aus dem Jahr 2022, ein großzügigen Wohn- und Essbereich mit Kamin und einer offenen Küche, sowie ein weiteres Schlaf-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Von der teilweise überdachten Süd-Westterrasse, die von dem Wohn- und Essbereich aus zugänglich ist, kann man sowohl die Abendsonne als auch eine unverbaubare Fernsicht auf die Rheinebene genießen.
Das Dachgeschoss umfasst einen Arbeitsbereich, ein Schlafzimmer, einen Ankleidebereich, sowie ein Badezimmer mit barrierefreier Dusche und Wanne.
Diese Immobilie vereint innovative Technik mit stilvollem Wohnambiente und bietet Ihnen die Möglichkeit, in einem nachhaltig gestalteten Zuhause zu leben, das sowohl

umweltfreundlich als auch zukunftssicher ist.
Erleben Sie den Luxus eines modernen Eigenheims, das Ihnen nicht nur höchsten Wohnkomfort bietet, sondern auch Ihren ökologischen Fußabdruck minimiert!

Codice oggetto: 24239572 - 69469 Weinheim

Dettagli dei servizi

- Großformatige Fliesen im ganzen Haus
- Zwei Einbauküchen
- Hochwertige Massivbauweise
- Luft-Wasser-Wärmepumpe (2024)
- Photovoltaikanlage (2023)
- Batteriespeicher 10kW
- Sauna (inkl. Bio, Finnisch und Infrarot) (2022)
- Fußbodenheizung im ganzen Haus
- Garagentore mit Elektroantrieb
- Rollläden mit Elektroantrieb
- teilweise überdachte Terrasse im 1.OG mit Blick in die Ebene
- Terrasse mit Zugang zum Garten
- Zwei Kaminöfen in den Wohn- und Essbereichen

Codice oggetto: 24239572 - 69469 Weinheim

Tutto sulla posizione

Dieses Zweifamilienhaus 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: 24239572 - 69469 Weinheim

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 4.8.2034.
Endenergiebedarf beträgt 34.89 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2009.
Die Energieeffizienzklasse ist A.

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: 24239572 - 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