

Weinheim / Ritschweier

## Posizione idilliaca: casa indipendente con appartamento per nonni

**Codice oggetto: 25239637**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 545.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 201,7 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 414 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25239637 - 69469 Weinheim / Ritschweier

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

Codice oggetto: 25239637 - 69469 Weinheim / Ritschweier

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25239637	Prezzo d'acquisto	545.000 EUR
Superficie netta	ca. 201,7 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a padiglione	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	7	Modernizzazione / Riqualificazione	2021
Bagni	3	Stato dell'immobile	Curato
Anno di costruzione	1976	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Cucina componibile, Balcone
Garage/Posto auto	1 x Garage		

Codice oggetto: 25239637 - 69469 Weinheim / Ritschweier

## Dati energetici

Riscaldamento	Olio	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Certificazione energetica valido fino a	07.09.2035	Consumo energetico	280.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Classe di efficienza energetica	H
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1976

Codice oggetto: 25239637 - 69469 Weinheim / Ritschweier

## La proprietà



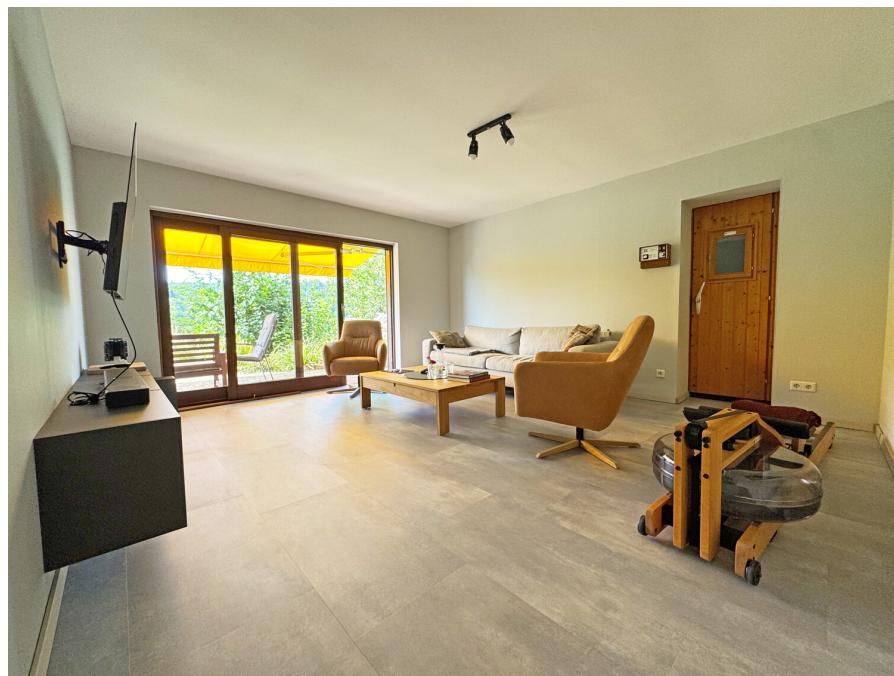
Codice oggetto: 25239637 - 69469 Weinheim / Ritschweier

## La proprietà



Codice oggetto: 25239637 - 69469 Weinheim / Ritschweier

## La proprietà



Codice oggetto: 25239637 - 69469 Weinheim / Ritschweier

## La proprietà



Codice oggetto: 25239637 - 69469 Weinheim / Ritschweier

## La proprietà



Codice oggetto: 25239637 - 69469 Weinheim / Ritschweier

## La proprietà



Codice oggetto: 25239637 - 69469 Weinheim / Ritschweier

## La proprietà



Codice oggetto: 25239637 - 69469 Weinheim / Ritschweier

## La proprietà



Codice oggetto: 25239637 - 69469 Weinheim / Ritschweier

## Una prima impressione

Questa casa indipendente ben tenuta, costruita nel 1976, vanta una generosa superficie abitabile di circa 201,7 m<sup>2</sup> su un terreno di circa 414 m<sup>2</sup>. Situata in una tranquilla zona residenziale immersa nel verde, la proprietà combina un ambiente confortevole con una disposizione pratica che soddisfa diverse esigenze. Il piano terra è di solida costruzione, mentre il piano superiore presenta una struttura a telaio in legno. Un totale di sette locali offre diverse possibilità: oltre al luminoso e spazioso soggiorno, ci sono diverse camere da letto, uno studio e un'ampia zona pranzo. I tre bagni e un WC per gli ospiti, uno dei quali è stato completamente rimodernato nel 2021, sono dotati di sanitari moderni e offrono ampio spazio per la vita quotidiana della famiglia. Particolarmente degno di nota è il seminterrato, sottoposto a un'ampia ristrutturazione nel 2021: tutti i pavimenti e le pareti sono stati sostituiti, così come il bagno e la cucina. I pavimenti in legno di alta qualità nel seminterrato migliorano il piacevole clima interno e creano un'atmosfera calda e accogliente. Grazie all'ingresso indipendente, questo piano può essere utilizzato indipendentemente dal resto della casa, ideale, ad esempio, per famiglie multigerazionali. L'immobile è dotato di finestre con doppi vetri che, in combinazione con tapparelle elettriche, garantiscono condizioni di illuminazione ideali e una confortevole regolazione della temperatura. Due tende da sole offrono ulteriore protezione solare sul balcone e sull'ampia terrazza. Il garage di proprietà consente di parcheggiare comodamente direttamente all'interno della proprietà e offre anche ulteriore spazio di stoccaggio. Una particolarità è la sauna privata, perfetta per rilassarsi dopo una lunga giornata. La casa è riscaldata da un impianto di riscaldamento centralizzato a gasolio, regolarmente sottoposto a manutenzione. Gli impianti e gli accessori soddisfano gli standard di una proprietà moderna e, grazie alla loro qualità standard, forniscono una solida base per diverse esigenze abitative. Il giardino ben curato invita a trascorrere piacevoli ore all'aperto. Il giardino è facile da curare e offre ampio spazio per idee di progettazione personalizzate. Grazie alla continua manutenzione e all'ampio ammodernamento, in particolare nel seminterrato nel 2021, la casa si presenta in ottime condizioni. È ideale per acquirenti che apprezzano ampi spazi abitativi, funzionalità moderne e una posizione piacevole. Lasciatevi convincere dalle possibilità che questa casa offre durante una visita e scoprite la vostra nuova casa, con spazio per le vostre idee abitative individuali e per tutta la famiglia. Fissate un appuntamento per una visita personalizzata oggi stesso.

Codice oggetto: 25239637 - 69469 Weinheim / Ritschweier

## Dettagli dei servizi

- elektrische Rollläden
- zwei Markisen
- doppeltverglaste Fenster
- Garage
- Sauna
- Holzfußboden im UG

Codice oggetto: 25239637 - 69469 Weinheim / Ritschweier

## Tutto sulla posizione

Ritschweier ist ein kleiner, naturnaher Stadtteil von Weinheim. Die beschauliche Ortschaft mit ihren ca. 300 Einwohnern liegt rund 6 km südöstlich des Stadtzentrums eingebettet in die grüne Hügellandschaft des westlichen Odenwalds. Die sie umgebenden ausgedehnten Wälder, Wiesen und Felder laden ganzjährig zu vielfältigen Freizeitaktivitäten wie Wandern, Radfahren oder Reiten ein. Zudem besitzt Ritschweier ein reges Gemeindeleben, das von ortsansässigen Vereinen und Initiativen getragen wird und das Interessierten die Möglichkeit bietet, sich aktiv einzubringen. Wenngleich der Stadtteil durch eine gewisse Zurückgezogenheit und die ländliche Idylle besticht, sind die urbanen Zentren der Region von hieraus mit dem Auto in kurzer Zeit gut zu erreichen. Die Fahrt nach Weinheim dauert rund 10 min. Heidelberg und Mannheim erreicht man in ca. 25 min, den Frankfurter Flughafen in ca. 45 min. Zudem ist Ritschweier über eine Buslinie nach Weinheim, die stündlich den Ort bedient, an das ÖPNV-Netz der Metropolregion Rhein-Neckar angebunden.

Als bedeutendes Verwaltungszentrum der südlichen Bergstraße bietet die malerisch gelegene Zweiburgenstadt ihren Bewohnern nicht nur eine hervorragende Infrastruktur sondern auch alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Ihre zauberhafte Altstadt mit dem historischen Marktplatz und den zahlreichen Straßencafés, die beiden oberhalb der Stadt errichteten Burgen sowie der Weinheimer Schlosspark mit dem angrenzenden Exotenwald sind zudem weit über die Grenzen der Region bekannte Publikumsmagnete, die zu jeder Jahreszeit Besucher aus nah und fern anziehen.

Codice oggetto: 25239637 - 69469 Weinheim / Ritschweier

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 7.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 280.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1976.

Die Energieeffizienzklasse ist H.



VON POLL  
REAL ESTATE

Codice oggetto: 25239637 - 69469 Weinheim / Ritschweier

## 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](mailto:weinheim@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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