

Weinheim

# Elegantes, zeitloses Einfamilienhaus mit Sonnenterrasse und Garten

*Codice oggetto: 26239685*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 828.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 208 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 640 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26239685 - 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: 26239685 - 69469 Weinheim

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26239685	Prezzo d'acquisto	828.000 EUR
Superficie netta	ca. 208 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,0 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	6	Modernizzazione / Riqualficazione	2025
Camere da letto	4	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	2	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1938	Superficie lorda	ca. 110 m <sup>2</sup>
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile, Balcone

**Codice oggetto: 26239685 - 69469 Weinheim**

## Dati energetici

Riscaldamento	Olio	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Certificazione energetica valido fino a	05.10.2035	Consumo energetico	255.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Classe di efficienza energetica	H
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1938

Codice oggetto: 26239685 - 69469 Weinheim

## La proprietà



**Codice oggetto: 26239685 - 69469 Weinheim**

## La proprietà



Codice oggetto: 26239685 - 69469 Weinheim

## La proprietà



Codice oggetto: 26239685 - 69469 Weinheim

## La proprietà



**Codice oggetto: 26239685 - 69469 Weinheim**

## La proprietà



Codice oggetto: 26239685 - 69469 Weinheim

## La proprietà



Codice oggetto: 26239685 - 69469 Weinheim

## La proprietà



Codice oggetto: 26239685 - 69469 Weinheim

## La proprietà



Codice oggetto: 26239685 - 69469 Weinheim

## La proprietà



**Codice oggetto: 26239685 - 69469 Weinheim**

## Una prima impressione

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1938 vereint den Charakter eines klassischen Wohnhauses mit modernem Wohnkomfort. Mit insgesamt sechs Zimmern, sowie zwei Badezimmern bietet die Immobilie ein ideales Zuhause für Familien oder Paare.

Bereits beim Betreten des Hauses überzeugt die angenehme Wohnatmosphäre. Ein Kamin im Wohnbereich sorgt besonders in der kühleren Jahreszeit für behagliche Stunden und schafft einen gemütlichen Mittelpunkt des Hauses.

Die Ausstattung besticht durch Fliesen sowie Echtholzparkett. Die im Jahr 2025 erneuerte Öl-Zentralheizung sorgt für eine zuverlässige Wärmeversorgung und bietet zudem die Möglichkeit einer zukünftigen Umrüstung auf alternative Heizsysteme – ein Pluspunkt in Hinblick auf Flexibilität und Nachhaltigkeit.

Ein besonderes Highlight ist der großzügige Anbau, der vielseitige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet. Ob als Hobbyraum, Fitnessbereich oder persönlicher Rückzugsort – hier stehen Ihnen zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten offen.

Die installierte Alarmanlage in Kombination mit einem Videoüberwachungssystem unterstreicht den Sicherheitsstandard der Immobilie und sorgt für ein zusätzliches Maß an Schutz.

Das ca. 640 m<sup>2</sup> große Grundstück bietet einen gepflegten Garten mit eigenem Brunnen – ideal für entspannte Stunden im Freien.

Ein weiteres Highlight ist die südlich ausgerichtete großzügige Terrasse, die direkt vom Wohnzimmer aus zugänglich ist. Sie erweitert den Wohnraum nach außen und

schafft eine harmonische Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich. Hier lassen sich die Sonnenstunden in vollen Zügen genießen.

Abgerundet wird das Angebot durch eine Doppelgarage mit zusätzlichem Stauraum sowie eine großzügige Einfahrt, die Platz für zwei weitere Fahrzeuge bietet.

Die durchdachte Raumaufteilung, die integrierte Einbauküche sowie die hochwertige Ausstattung machen dieses Haus zu einer attraktiven Immobilie mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten und großem Potenzial.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin mit uns.

**Codice oggetto: 26239685 - 69469 Weinheim**

## Dettagli dei servizi

- Anbau mit verschiedenen Gestaltungsmöglichkeiten
- Alarmanlage 2020
- Videoüberwachungssystem
- Sicherheitstür
- Dachisolierung 140mm Sandwichplatten
- Dacheindeckung hochwertiger Bieberschwanz
- Doppelgarage
- Gartenbrunnen
- Umrüstbare Heizung von 2025
- Doppelverglaste Sprossenfenster
- Fliesen
- Echtholzparkett
- Einbauküche
- Kamin
- Elektrische Markise
- Elektrische Rollläden
- Elektrisches Tor

**Codice oggetto: 26239685 - 69469 Weinheim**

## Tutto sulla posizione

Weinheim besticht als lebendige Stadt im Rhein-Neckar-Kreis durch ihre ausgewogene Mischung aus wirtschaftlicher Stabilität und hoher Lebensqualität. Die Nähe zu den bedeutenden Wirtschaftsstandorten Heidelberg und Mannheim sowie die exzellente Verkehrsanbindung über Autobahnen und Regionalzüge schaffen ideale Voraussetzungen für Berufstätige und Naturliebhaber, die attraktive berufliche Perspektiven mit einem naturnahen und sicheren Wohnumfeld verbinden möchten. Die stetig wachsende Einwohnerzahl und die nachhaltige Nachfrage am Immobilienmarkt spiegeln die Attraktivität Weinheims wider, das mit seiner grünen Umgebung und ruhigen Atmosphäre besonders viele Menschen anspricht.

Inmitten dieses einladenden städtischen Umfelds bietet Weinheim eine Vielzahl an Annehmlichkeiten, die den Alltag bereichern und für eine harmonische Balance zwischen Arbeit, Bildung und Freizeit sorgen. Die hervorragende Infrastruktur zeigt sich in der Nähe zahlreicher Bildungseinrichtungen sowie mehrere Kindergärten, die fußläufig erreichbar sind.

Gesundheit und Wohlbefinden stehen in Weinheim ebenfalls im Fokus: Mehrere Facharztpraxen sind bequem zu Fuß erreichbar, und eine nahegelegene Klinik garantiert eine umfassende medizinische Versorgung. Für entspannte Stunden im Freien laden zahlreiche Parks und Spielplätze in unmittelbarer Nähe ein, während Sportbegeisterte vom nahegelegenen Tennisverein profitieren. Die fußläufig erreichbaren Busstationen sowie die S-Bahn-Station ermöglichen eine stressfreie Mobilität.

Diese Kombination aus sicherer, grüner Wohnlage, exzellenter Bildungs- und Gesundheitsinfrastruktur sowie vielfältigen Freizeitmöglichkeiten macht Weinheim zu einem idealen Lebensraum für alle, die Wert auf eine ausgewogene

Lebensqualität und eine zukunftsorientierte Umgebung legen. Hier finden Sie den perfekten Ort, um Komfort und Lebensfreude in einer behüteten und angenehmen Atmosphäre zu genießen.

**Codice oggetto: 26239685 - 69469 Weinheim**

## Ulteriori informazioni

**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: 26239685 - 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](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)