

Weinheim

# Attraktives Reihenhaus in ruhiger Wohnlage zu einem fairen Preis

Codice oggetto: 26239699



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

PREZZO D'ACQUISTO: 398.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 158 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 188 m<sup>2</sup>

**Codice oggetto: 26239699 - 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: 26239699 - 69469 Weinheim**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26239699
Superficie netta	ca. 158 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1960

Prezzo d'acquisto	398.000 EUR
Casa	Villa a schiera
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2024
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

**Codice oggetto: 26239699 - 69469 Weinheim**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
Riscaldamento	<b>Gas</b>	Consumo energetico	<b>249.10 kWh/m²a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>16.04.2036</b>	Classe di efficienza energetica	<b>G</b>
Fonte di alimentazione	<b>Gas</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1960</b>

Codice oggetto: 26239699 - 69469 Weinheim

## La proprietà



Codice oggetto: 26239699 - 69469 Weinheim

## La proprietà



Codice oggetto: 26239699 - 69469 Weinheim

## La proprietà



Codice oggetto: 26239699 - 69469 Weinheim

## La proprietà



Codice oggetto: 26239699 - 69469 Weinheim

## La proprietà



Codice oggetto: 26239699 - 69469 Weinheim

## La proprietà



Codice oggetto: 26239699 - 69469 Weinheim

## La proprietà



Codice oggetto: 26239699 - 69469 Weinheim

## La proprietà



**Codice oggetto: 26239699 - 69469 Weinheim**

## Una prima impressione

Dieses gepflegte Reihenhaus aus dem Baujahr 1960 befindet sich in attraktiver Lage in Weinheim und bietet mit ca. 158,00 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem 188,00 m<sup>2</sup> großen Grundstück viel Raum für Familien, Paare oder alle, die großzügiges Wohnen zu schätzen wissen. Die durchdachte Raumaufteilung erstreckt sich über mehrere Ebenen und schafft eine angenehme Verbindung aus Funktionalität und Wohnkomfort.

Im Erdgeschoss empfängt Sie eine Diele, die in den Flur übergeht und Zugang zu einem Gäste-WC bietet. Der großzügige Wohnbereich bildet das Herzstück des Hauses und überzeugt durch seine Offenheit sowie den direkten Zugang zur Terrasse, von der aus man in den Garten gelangt, der zu entspannten Stunden im Freien einlädt.

Das Obergeschoss verfügt über einen zentralen Flur, von dem aus alle Räume erreichbar sind. Zwei Kinderzimmer sowie ein Schlafzimmer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Sowohl das Kinderzimmer als auch das Schlafzimmer verfügen über einen Zugang zur Loggia, die zusätzlichen Freiraum schafft. Ein Badezimmer komplettiert diese Etage.

Im Dachgeschoss befindet sich ein großzügiges Dachstudio, das sich ideal als Arbeitsbereich, Gästezimmer oder Rückzugsort nutzen lässt.

Das Kellergeschoss bietet neben einem Flur einen vielseitig nutzbaren Hobbyraum sowie einen separaten Heizraum und schafft damit zusätzliche Stau- und Nutzflächen.

Zu den besonderen Ausstattungsmerkmalen zählen unterschiedliche Bodenbeläge wie Fliesen, Laminat und Parkett, die dem Haus eine angenehme Wohnatmosphäre verleihen. Die Terrasse und die Loggia erweitern den Wohnraum nach außen, während ein Kamin für behagliche Stunden sorgt. Eine Einbauküche ist bereits vorhanden. Der Hobbyraum und der Keller bieten zusätzlichen Platz für Freizeit, Lagerung oder Arbeiten.

Die Lage in Weinheim überzeugt durch eine gute Infrastruktur, kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sowie eine angenehme Wohnumgebung mit hohem Freizeitwert. Dieses Reihenhaus bietet eine solide Basis mit viel Potenzial und ist ideal für alle, die ein Zuhause mit Platz, Charme und Entwicklungsmöglichkeiten suchen.

**Codice oggetto: 26239699 - 69469 Weinheim**

## **Dettagli dei servizi**

- Fliesen
- Laminat
- Parkett
- Terrasse
- Loggia
- Kamin
- Einbauküche
- Hobbyraum
- Keller

**Codice oggetto: 26239699 - 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 majestätisch 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: 26239699 - 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: 26239699 - 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)**