

Weinheim

# Edles Einfamilienhaus mit lichtdurchflutetem Wohnbereich, sonniger Terrasse und Garten

*Número da propriedade: 26239722*



**PREÇO DE COMPRA: 798.000 EUR • ÁREA: ca. 208 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 640 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 26239722 - 69469 Weinheim**

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26239722 - 69469 Weinheim

## Numa vista geral

Número da propriedade	26239722	Preço de compra	798.000 EUR
Área	ca. 208 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,0 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	6	Modernização / Reciclagem	2025
Quartos	4	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	2	Área útil	ca. 110 m <sup>2</sup>
Ano de construção	1938	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Cozinha embutida, Varanda
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem		

Número da propriedade: 26239722 - 69469 Weinheim

## Dados energéticos

Fonte de Energia	<b>Óleo</b>	Certificado Energético	<b>Consumo energético final</b>
Certificado Energético válido até	<b>05.10.2035</b>	Procura final de energia	<b>248.30 kWh/m²a</b>
Aquecimento	<b>Petróleo</b>	Classificação energética	<b>G</b>
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	<b>1938</b>

Número da propriedade: 26239722 - 69469 Weinheim

## O imóvel



Número da propriedade: 26239722 - 69469 Weinheim

## O imóvel



Número da propriedade: 26239722 - 69469 Weinheim

## O imóvel



Número da propriedade: 26239722 - 69469 Weinheim

## O imóvel



Número da propriedade: 26239722 - 69469 Weinheim

## O imóvel



Número da propriedade: 26239722 - 69469 Weinheim

## O imóvel



Número da propriedade: 26239722 - 69469 Weinheim

## O imóvel



Número da propriedade: 26239722 - 69469 Weinheim

## O imóvel



Número da propriedade: 26239722 - 69469 Weinheim

## O imóvel



Número da propriedade: 26239722 - 69469 Weinheim

## O imóvel



Número da propriedade: 26239722 - 69469 Weinheim

## O imóvel



**Número da propriedade: 26239722 - 69469 Weinheim**

## Uma primeira impressão

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 Videüberwachungssystem 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.

**Número da propriedade: 26239722 - 69469 Weinheim**

## **Detalhes do equipamento**

- Anbau mit verschiedenen Gestaltungsmöglichkeiten
- Alarmanlage 2020
- Videüberwachungssystem
- 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

**Número da propriedade: 26239722 - 69469 Weinheim**

## **Tudo sobre a localização**

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.

**Número da propriedade: 26239722 - 69469 Weinheim**

## **Outras informações**

**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.

**Número da propriedade: 26239722 - 69469 Weinheim**

## **Pessoa de contacto**

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:**

**Gernot Heiss**

---

**Amtsgasse 1, 69469 Weinheim**  
**Tel.: +49 6201 - 87 45 24 0**  
**E-Mail: [weinheim@von-poll.com](mailto:weinheim@von-poll.com)**

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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