

Weinheim

## Zweifamilienhaus mit großem Potenzial und herrlichem Blick über die Rheinebene!

????????? ??????????: 24239523



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

???? ??????: 895.000 EUR • ??????????: ca. 172 m<sup>2</sup> • ??????: 6 • ?????? ????: 503 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 24239523 - 69469 Weinheim

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

??????? ???????: 24239523 - 69469 Weinheim

?? ??? ??????

|                   |                                                    |
|-------------------|----------------------------------------------------|
| ??????? ????????  | 24239523                                           |
| ??????????        | ca. 172 m²                                         |
| ????? ??????      | ????????????? ?????                                |
| ????????          | 6                                                  |
| ?????????? ??     | 4                                                  |
| ????????          |                                                    |
| ????????          | 2                                                  |
| ???? ???????????  | 1955                                               |
| ????? ??????????? | 1 x ??????????<br>????? ???????????,<br>1 x ?????? |

|                             |                                                                                       |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ???? ??????                 | 895.000 EUR                                                                           |
| ?????                       | ??????????<br>??????????????                                                          |
| ??????????                  | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ???? ???????????            | 2002                                                                                  |
| ????????<br>??????????      | ??????                                                                                |
| ??????????????????<br>????? | ca. 86 m²                                                                             |
| ??????                      | ???????, ?????,<br>??????????????<br>???????, ????????                                |

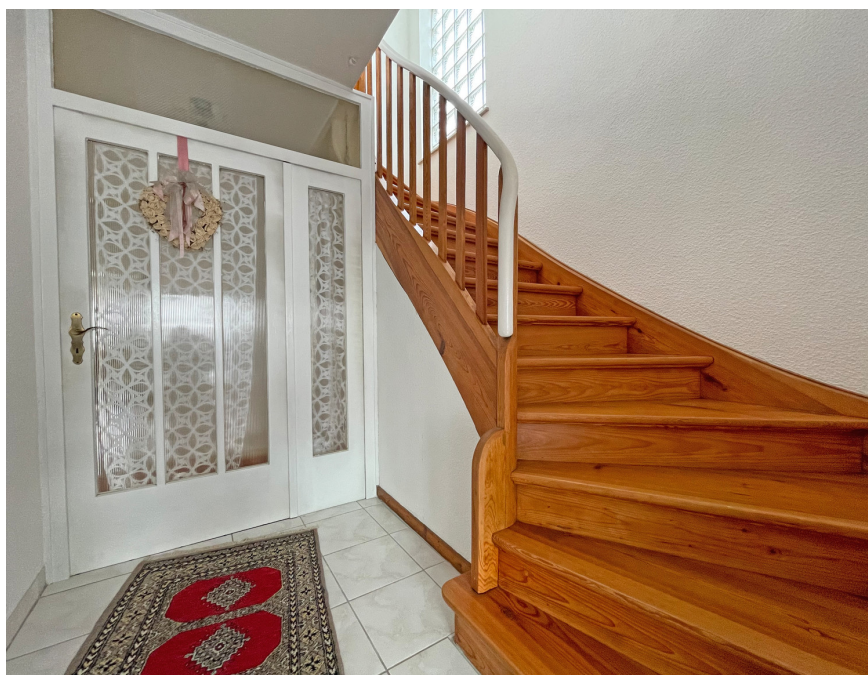
??????? ???????: 24239523 - 69469 Weinheim

????????????? ???????????

|                                                     |               |                                                                               |                |
|-----------------------------------------------------|---------------|-------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                            | ?????????     | ?????????????????<br>???????????                                              | BEDARF         |
| ????? ???????????                                   | ?????         | ??????? ???????<br>???????????                                                | 460.30 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>????????? ??? | 02.04.2034    | ???????????<br>??????????????<br>???????????                                  | H              |
| ????? ???????????                                   | ????????????? | ????? ?????????????<br>?????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1993           |

??????? ?????????: 24239523 - 69469 Weinheim

?? ????????



??????? ?????????: 24239523 - 69469 Weinheim

?? ????????



??????? ???????: 24239523 - 69469 Weinheim

?? ???????



??????? ???????: 24239523 - 69469 Weinheim

?? ????????



??????? ???????: 24239523 - 69469 Weinheim

?? ???????



??????? ???????: 24239523 - 69469 Weinheim

?? ????????



??????? ?????????: 24239523 - 69469 Weinheim

?? ????????



??????? ???????? : 24239523 - 69469 Weinheim

?? ????????



??????? ???????: 24239523 - 69469 Weinheim

?? ???????



??????? ???????: 24239523 - 69469 Weinheim

?? ????????



??????? ???????: 24239523 - 69469 Weinheim

?? ???????



??????? ???????: 24239523 - 69469 Weinheim

??? ?????? ?????????

Wir freuen uns, Ihnen dieses sanierungsbedürftige Einfamilienhaus auf einem geräumigen Eckgrundstück von ca. 503 m<sup>2</sup> präsentieren zu können. Die Immobilie bietet eine Wohnfläche von ca. 172 m<sup>2</sup> und befindet sich in einer begehrten Lage mit einem schönen Blick auf die Rheinebene. Das Baujahr des Hauses liegt im Jahr 1955, jedoch wurde es 1993 teilweise modernisiert. Dabei wurden das Obergeschoss saniert und im Jahr 2000 neue Fenster eingebaut. Im Jahr 1972 wurde das Haus um einen Aufbau erweitert und erhielt ein neues Dach. Die Ausstattungsqualität des Hauses ist einfach, jedoch bietet es viele Gestaltungsmöglichkeiten für den neuen Eigentümer. Aktuell ist die Immobilie in zwei Wohnungen aufgeteilt, was ideal für eine Mehrgenerationen-Familie oder eine Kombination aus Wohnen und Arbeiten ist. Es besteht jedoch auch die Möglichkeit, das Haus wieder zu einer Einheit zusammenzufügen. Das Einfamilienhaus verfügt über insgesamt 6 Zimmer, darunter 4 Schlafzimmer und 2 Badezimmer. Für zusätzlichen Wohnkomfort sorgen ein Balkon mit Ausrichtung nach Südwesten sowie eine Terrasse, die ebenfalls nach Südwesten ausgerichtet ist. Somit können Sie die Sonne den ganzen Tag über genießen. Zu den weiteren Annehmlichkeiten des Hauses gehört ein schöner Garten, der zum Entspannen und Verweilen einlädt. Auf dem Grundstück befinden sich außerdem eine Garage sowie eine Stellplatz im Hof. Die Lage des Hauses ist sehr attraktiv, da es sich um ein Eckgrundstück handelt und Ihnen somit mehr Privatsphäre und Gestaltungsfreiheit bietet. Zudem besteht die Möglichkeit, das Haus aufzustocken und somit noch mehr Wohnraum zu schaffen. Insgesamt bietet diese sanierungsbedürftige Immobilie viel Potential für eine individuelle Gestaltung und Renovierung nach Ihren eigenen Vorstellungen. Mit seiner Größe und Lage ist dieses Haus ideal für Familien, die gerne großzügig und individuell leben möchten. Wir laden Sie herzlich ein, sich dieses Haus persönlich anzuschauen und das Potential dieser Immobilie selbst zu entdecken. Nehmen Sie Kontakt mit uns auf, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Wir stehen Ihnen gerne zur Verfügung und beantworten Ihre Fragen.

??????? ???????: 24239523 - 69469 Weinheim

??????????????? ??? ????????

- Balkon (süd-west Ausrichtung)
- Terrasse (süd-west Ausrichtung)
- Garten
- Marquisen
- Garage
- Tageslichtbadezimmer
- Blick in die Rheinebene

??????? ?????????: 24239523 - 69469 Weinheim

??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ???????: 24239523 - 69469 Weinheim

????? ????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.4.2034. Endenergiebedarf beträgt 460.30 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993. Die Energieeffizienzklasse ist H.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

??????? ?????????: 24239523 - 69469 Weinheim

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Gernot Heiss

---

Amtsgasse 1 Weinheim  
E-Mail: [weinheim@von-poll.com](mailto:weinheim@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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