

Weinheim

# Charmantes Zweifamilienhaus mit atemberaubendem Ausblick über Weinheim

Property ID: 22239387



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

**PURCHASE PRICE: 798.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 204 m<sup>2</sup> • ROOMS: 9 • LAND AREA: 462 m<sup>2</sup>**

Property ID: 22239387 - 69469 Weinheim

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 22239387 - 69469 Weinheim

## At a glance

Property ID	22239387	Purchase Price	798.000 EUR
Living Space	ca. 204 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2017
Available from	According to the arrangement	Condition of property	Needs renovation
Rooms	9	Construction method	Solid
Bedrooms	6	Usable Space	ca. 0 m <sup>2</sup>
Bathrooms	2	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use
Year of construction	1934		

Property ID: 22239387 - 69469 Weinheim

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	GAS	Final Energy Demand	274.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	05.10.2030	Energy efficiency class	H
Power Source	Gas		

Property ID: 22239387 - 69469 Weinheim

## The property



Property ID: 22239387 - 69469 Weinheim

## The property



Property ID: 22239387 - 69469 Weinheim

## The property



Property ID: 22239387 - 69469 Weinheim

## The property



Property ID: 22239387 - 69469 Weinheim

## The property



Property ID: 22239387 - 69469 Weinheim

## The property



Property ID: 22239387 - 69469 Weinheim

## The property



Property ID: 22239387 - 69469 Weinheim

## The property



Property ID: 22239387 - 69469 Weinheim

## The property



Property ID: 22239387 - 69469 Weinheim

## The property



Property ID: 22239387 - 69469 Weinheim

## The property



Property ID: 22239387 - 69469 Weinheim

## A first impression

Dieses Zweifamilienhaus wurde im Jahr 1934 erbaut und befindet sich in einer erstklassigen Lage in Weinheim. Es bietet einen atemberaubenden Blick auf die Rheinebene und die beiden Burgen. Die Wohnfläche beträgt ca. 204m<sup>2</sup> und es gibt Platz für drei Wohneinheiten mit insgesamt neun Zimmern. Der Hauseingang führt durch den Flur zur ersten Wohneinheit: Auf der linken Seite befindet sich ein Zimmer, das als Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden kann. Daneben befindet sich das geräumige Wohnzimmer, das durch große Fenster viel Licht hereinlässt und einen Blick in den Garten bietet. Auf dieser Etage gibt es auch ein Schlafzimmer und eine Küche mit zwei kleinen Abstellkammern. Das Tageslicht-Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet. Die Wohneinheit im ersten Obergeschoss hat den gleichen Grundriss wie die Wohnung im Erdgeschoss und bietet ebenfalls Platz für drei Zimmer, eine Küche mit Abstellmöglichkeiten und ein Tageslicht-Badezimmer. Die Dachgeschosswohnung verfügt über eine große Diele und eine Abstellkammer im Eingangsbereich. Außerdem gibt es ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer und eine kleine Toilette auf dieser Etage, sowie Stauraum und Zugang zum Dachspeicher. Der Keller ist mit drei Kellerräumen und einem Heizungsraum ausgestattet und bietet ausreichend Stauraum. Der Garten und die Terrasse runden das Bild dieser einzigartigen Immobilie ab. Hier können Sie sonnige Stunden im Freien verbringen und den Alltag mit dem wunderschönen Blick auf die Rheinebene und die Burg ausklingen lassen. Zurzeit ist die Wohneinheit im Erdgeschoss vermietet und die beiden weiteren Einheiten stehen leer. Das Haus bietet viel Potenzial und die Möglichkeit, sich individuell zu entfalten. Überzeugen Sie sich bei einem Besichtigungstermin vom Charme dieser Immobilie.

Property ID: 22239387 - 69469 Weinheim

## Details of amenities

- Garten
- Terrasse
- Holz Dielen
- Fliesen

Property ID: 22239387 - 69469 Weinheim

## All about the location

Weinheim, eingebettet zwischen den majestätischen Burgen Windeck und Wachenburg, ist ein malerischer Ort in der Region südliche Bergstraße. Die bezaubernde Altstadt mit ihrem historischen Marktplatz und den gemütlichen Straßencafés sowie der Weinheimer Schlosspark und der angrenzende Exotenwald ziehen Besucher aus nah und fern an. Von hier aus können Sie wunderschöne Spaziergänge unternehmen oder ausgedehnte Wanderungen in die nahegelegenen Berge oder den vorderen Odenwald machen. Weinheim bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur und alle Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs sind vor Ort vorhanden. Dank der direkten Anbindung an die Autobahnen A5 und A659 erreichen Sie Heidelberg und Mannheim in nur 15 Minuten und den Frankfurter Flughafen in etwa 40 Minuten mit dem Auto. Mit dem IC-Zug gelangen Sie in 40 Minuten zum Frankfurter Hauptbahnhof und in 55 Minuten zum Hauptbahnhof Stuttgart.

Property ID: 22239387 - 69469 Weinheim

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.10.2030. Endenergiebedarf beträgt 274.50 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1934. 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 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.

Property ID: 22239387 - 69469 Weinheim

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)