

Weinheim

# Charmantes Stadthaus in Top-Lage – Zentral in Weinheim

CODICE OGGETTO: 24239584

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

PREZZO D'ACQUISTO: 599.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 123,1 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 486 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 24239584 - 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: 24239584 - 69469 Weinheim

## A colpo d'occhio

|                     |                          |
|---------------------|--------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 24239584                 |
| Superficie netta    | ca. 123,1 m <sup>2</sup> |
| Tipologia tetto     | mansarda                 |
| Vani                | 7                        |
| Anno di costruzione | 1910                     |
| Garage/Posto auto   | 10 x superficie libera   |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 599.000 EUR                                                               |
| Casa                               | Casa unifamiliare                                                         |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2017                                                                      |
| Stato dell'immobile                | Curato                                                                    |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
| Superficie lorda                   | ca. 44 m <sup>2</sup>                                                     |

CODICE OGGETTO: 24239584 - 69469 Weinheim

## Dati energetici

|                                         |            |                                                       |                                     |
|-----------------------------------------|------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Riscaldamento                           | Gas        | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 29.07.2034 | Consumo finale di energia                             | 139.60 kWh/m²a                      |
| Fonte di alimentazione                  | Gas        | Classe di efficienza energetica                       | E                                   |
|                                         |            | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2018                                |



CODICE OGGETTO: 24239584 - 69469 Weinheim

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24239584 - 69469 Weinheim

## La proprietà





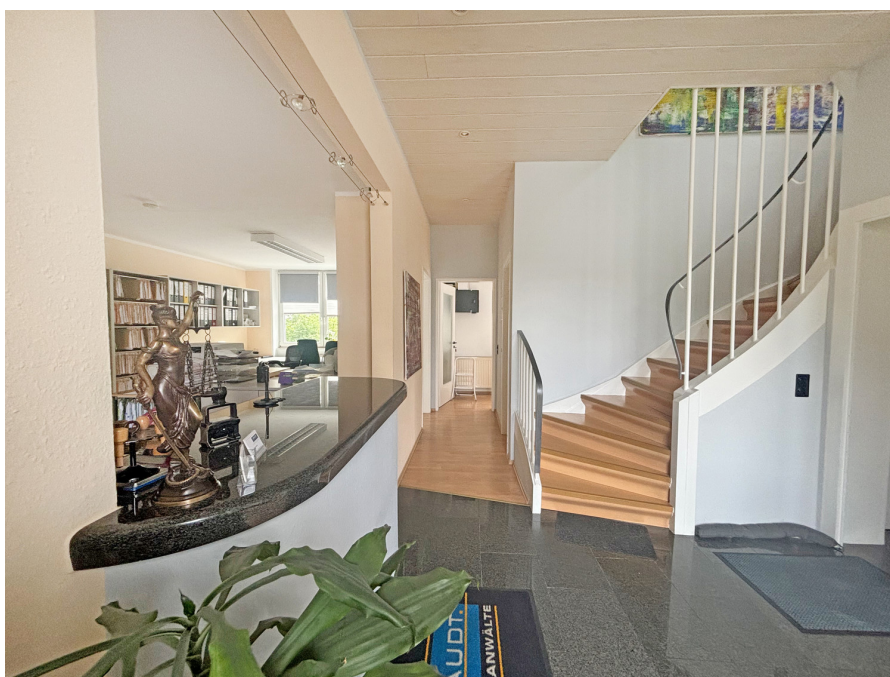
CODICE OGGETTO: 24239584 - 69469 Weinheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24239584 - 69469 Weinheim

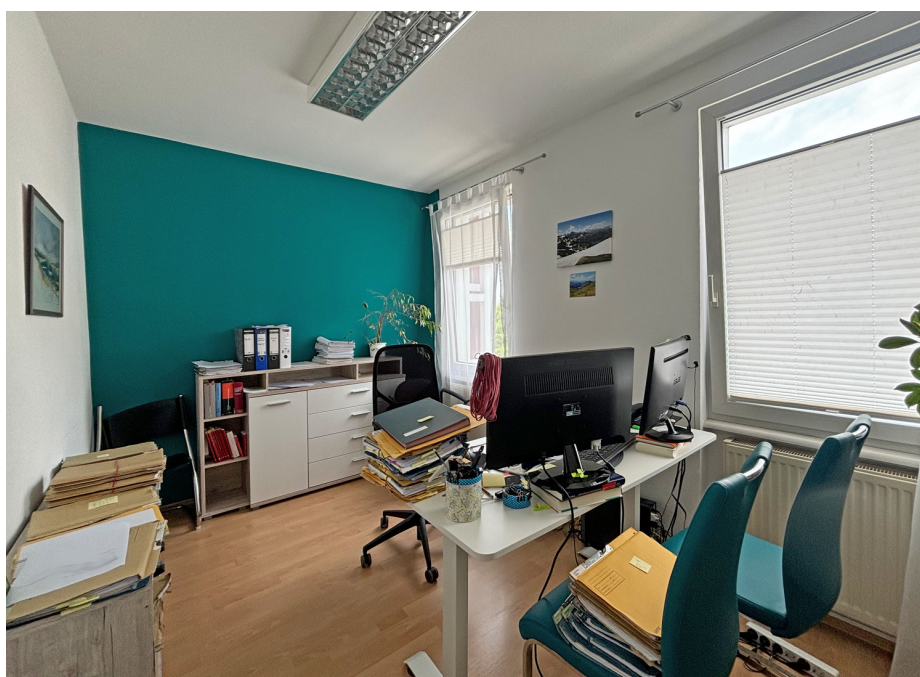
## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24239584 - 69469 Weinheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24239584 - 69469 Weinheim

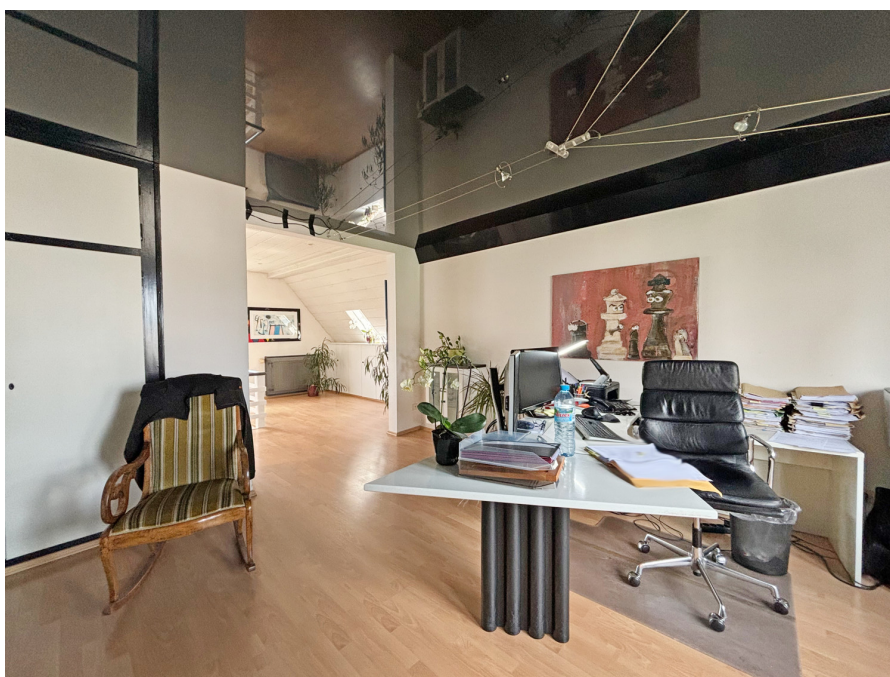
## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24239584 - 69469 Weinheim

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24239584 - 69469 Weinheim

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 24239584 - 69469 Weinheim**

## Una prima impressione

Dieses charmante Einfamilienhaus, ursprünglich im Jahr 1910 erbaut und 2017 teilweise modernisiert, verbindet historischen Charme mit modernem Wohnkomfort. Mit einer großzügigen Grundstücksfläche von ca. 486 m<sup>2</sup> bietet es viel Platz für Ihre Familie und ein behagliches Zuhause mitten in der Stadt. Das Haus verfügt über insgesamt 7 Zimmer, die sich auf drei Etagen verteilen und Ihnen vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten für Wohnen, Arbeiten und Freizeit bieten. Die liebevoll durchgeführten Renovierungen umfassen eine neue Heizungsanlage, einen frischen Fassadenanstrich und die Renovierung des Kellers – alles bereit, um Ihre Wohnträume wahr werden zu lassen. Die zentrale Lage überzeugt mit exzellenter Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe. Gleichzeitig genießen Sie die Vorteile eines großen Außenbereichs mit 10 Stellplätzen – ideal für Familie, Freunde oder Besucher. Das Haus verbindet großzügigen Wohnraum mit hervorragender Erreichbarkeit und einer gepflegten Nachbarschaft. Hier können Sie die Kombination aus urbanem Leben und privatem Rückzugsort in vollen Zügen genießen. Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit, ein historisches und zugleich modernisiertes Einfamilienhaus in einer der begehrtesten Lagen Weinheims zu Ihrem neuen Zuhause zu machen! Wichtiger Hinweis: Die Umnutzung der Räumlichkeiten von einer gewerblichen Nutzung zur Wohnnutzung muss eigenständig beim zuständigen Bauamt beantragt und genehmigt werden. Die erforderlichen baulichen Maßnahmen sind vom zukünftigen Eigentümer selbst zu planen und durchzuführen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den Vorzügen dieser Immobilie überzeugen!



**CODICE OGGETTO: 24239584 - 69469 Weinheim**

## Dettagli dei servizi

- 10 Stellplätze
- Doppelverglaste Fenster
- Fliesen
- Laminat
- Klimaanlage

**CODICE OGGETTO: 24239584 - 69469 Weinheim**

## Tutto sulla posizione

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.



**CODICE OGGETTO: 24239584 - 69469 Weinheim**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.7.2034. Endenergieverbrauch beträgt 139.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

CODICE OGGETTO: 24239584 - 69469 Weinheim

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)