Weinheim / Ritschweier

Ruhe, Natur & traumhafter Ausblick – Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

Objektnummer: 26239734



KAUFPREIS: 495.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 201.7 m^2 • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 414 m^2

Objektnummer: 26239734 - 69469 Weinheim / Ritschweier

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26239734 - 69469 Weinheim / Ritschweier

Auf einen Blick

Objektnummer	26239734
Wohnfläche	ca. 201.7 m²
Dachform	Walmdach
Zimmer	7
Badezimmer	3
Baujahr	1976
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	495.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2021
Zustand der Immobilie	gepflegt
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26239734 - 69469 Weinheim / Ritschweier

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	07.09.2035
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	280.4 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1976

Objektnummer: 26239734 - 69469 Weinheim / Ritschweier

Die Immobilie





Objektnummer: 26239734 - 69469 Weinheim / Ritschweier

Die Immobilie





Objektnummer: 26239734 - 69469 Weinheim / Ritschweier

Die Immobilie





Objektnummer: 26239734 - 69469 Weinheim / Ritschweier

Die Immobilie





Objektnummer: 26239734 - 69469 Weinheim / Ritschweier

Die Immobilie





Objektnummer: 26239734 - 69469 Weinheim / Ritschweier

Die Immobilie





Objektnummer: 26239734 - 69469 Weinheim / Ritschweier

Die Immobilie





Objektnummer: 26239734 - 69469 Weinheim / Ritschweier

Die Immobilie





Objektnummer: 26239734 - 69469 Weinheim / Ritschweier

Die Immobilie





Objektnummer: 26239734 - 69469 Weinheim / Ritschweier

Die Immobilie





Objektnummer: 26239734 - 69469 Weinheim / Ritschweier

Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1976 bietet mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 201,7 m² auf einem ca. 414 m² großen Grundstück viel Raum für unterschiedliche Wohnkonzepte. Besonders reizvoll ist die ruhige und naturnahe Wohnlage mit schönem Ausblick, die ein hohes Maß an Privatsphäre und Wohnqualität bietet.

Mit insgesamt sieben Zimmern, drei Badezimmern, einem Gäste-WC sowie zwei Küchen eignet sich die Immobilie hervorragend für Familien mit großzügigem Platzbedarf. Durch den separaten Eingang im Untergeschoss eröffnet sich zudem die Möglichkeit einer eigenständigen Nutzung dieses Bereichs – beispielsweise als Einliegerwohnung, Mehrgenerationenbereich oder für Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Das Erdgeschoss bildet den Mittelpunkt des Hauses. Der großzügige Wohnbereich verfügt über einen direkten Zugang zum Balkon und bietet einen schönen Blick in die grüne Umgebung. Der angrenzende Essbereich schafft gemeinsam mit der Küche einen kommunikativen Mittelpunkt für Familie und Gäste. Darüber hinaus befinden sich auf dieser Ebene ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer, ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche sowie ein separates Gäste-WC.

Ein besonderes Plus bietet das beheizte Untergeschoss. Dieses wurde im Jahr 2021 umfangreich modernisiert. Im Zuge der Arbeiten wurden unter anderem Böden und Wände sowie Küche und Badezimmer erneuert. Der Holzfußboden sorgt hier für eine warme und wohnliche Atmosphäre. Neben Küche, Schlafzimmer und Arbeitszimmer stehen ein großzügiger Wohnbereich sowie zwei Badezimmer zur Verfügung. Sowohl vom Arbeits- als auch vom Wohnzimmer besteht ein direkter Zugang zur Terrasse. Vom Wohnbereich aus ist zudem die hauseigene Sauna erreichbar – ein schöner Rückzugsort für entspannte Stunden.

Ergänzt wird das Raumangebot im Untergeschoss durch einen unbeheizten Nutzbereich mit Abstellraum, Heizungs- und Waschkeller sowie einem separaten Kellerraum für die Öltanks.

Zur weiteren Ausstattung gehören doppelt verglaste Fenster, elektrische Rollläden und zwei Markisen, die auf Balkon und Terrasse für angenehmen Sonnenschutz sorgen. Eine Garage bietet einen komfortablen Stellplatz direkt am Haus sowie zusätzlichen Stauraum. Ein Geräteschuppen im Garten schafft weitere praktische Abstellmöglichkeiten.

Die Beheizung erfolgt über eine zentrale Ölheizung, die regelmäßig gewartet wurde.

Die gepflegten Außenbereiche fügen sich harmonisch in die naturnahe Umgebung ein und bieten Raum für Erholung und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Die Kombination aus großzügigem Platzangebot, separatem Wohnbereich im Untergeschoss, Sauna, Balkon und Terrasse sowie der ruhigen Lage inmitten einer grünen Umgebung macht diese Immobilie besonders vielseitig. Ob als klassisches Familienhaus, für mehrere Generationen oder mit einem separaten Bereich für Arbeiten und Gäste – hier stehen zahlreiche Möglichkeiten offen.

Genießen Sie Ruhe, Natur und einen schönen Ausblick in Ihrem neuen Zuhause. Gerne stellen wir Ihnen die Immobilie bei einer persönlichen Besichtigung näher vor.

Objektnummer: 26239734 - 69469 Weinheim / Ritschweier

Ausstattung und Details

Elektrische Rollläden
Zwei Markisen
Doppelt verglaste Fenster
Drei Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC
Zwei Einbauküchen
Wohnbereich mit direktem Zugang zur Sauna
Holzfußboden im Untergeschoss
Garage
Geräteschuppen im Garten

Objektnummer: 26239734 - 69469 Weinheim / Ritschweier

Alles zum Standort

Ritschweier ist ein kleiner, naturnaher Stadtteil von Weinheim. Die beschauliche Ortschaft mit ihren ca. 300 Einwohnern liegt rund 6 km südöstlich des Stadtzentrums eingebettet in die grüne Hügellandschaft des westlichen Odenwalds. Die sie umgebenden ausgedehnten Wälder, Wiesen und Felder laden ganzjährig zu vielfältigen Freizeitaktivitäten wie Wandern, Radfahren oder Reiten ein. Zudem besitzt Ritschweier ein reges Gemeindeleben, das von ortsansässigen Vereinen und Initiativen getragen wird und das Interessierten die Möglichkeit bietet, sich aktiv einzubringen. Wenngleich der Stadtteil durch eine gewisse Zurückgezogenheit und die ländliche Idylle besticht, sind die urbanen Zentren der Region von hieraus mit dem Auto in kurzer Zeit gut zu erreichen. Die Fahrt nach Weinheim dauert rund 10 min. Heidelberg und Mannheim erreicht man in ca. 25 min, den Frankfurter Flughafen in ca. 45 min. Zudem ist Ritschweier über eine Buslinie nach Weinheim, die stündlich den Ort bedient, an das ÖPNV-Netz der Metropolregion Rhein-Neckar angebunden.

Als bedeutendes Verwaltungszentrum der südlichen Bergstraße bietet die malerisch gelegene Zweiburgenstadt ihren Bewohnern nicht nur eine hervorragende Infrastruktur sondern auch alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Ihre zauberhafte Altstadt mit dem historischen Marktplatz und den zahlreichen Straßencafés, die beiden oberhalb der Stadt errichteten Burgen sowie der Weinheimer Schlosspark mit dem angrenzenden Exotenwald sind zudem weit über die Grenzen der Region bekannte Publikumsmagnete, die zu jeder Jahreszeit Besucher aus nah und fern anziehen.

Objektnummer: 26239734 - 69469 Weinheim / Ritschweier

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gernot Heiss

Amtsgasse 1, 69469 Weinheim
Tel.: +49 6201 - 87 45 24 0
E-Mail: weinheim@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com