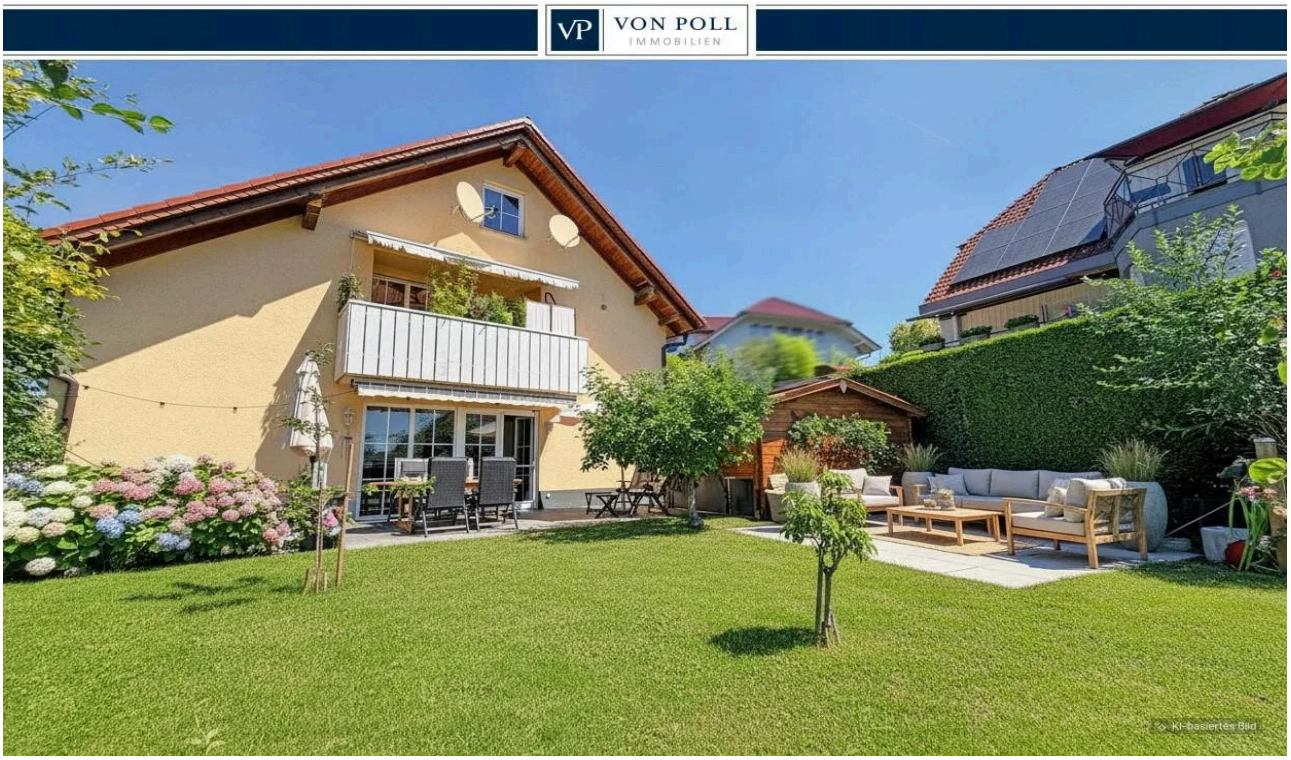
Weinheim

Wohnen mit besonderem Flair – großzügiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Gartenoase

Objektnummer: 26239735



KAUFPREIS: 1.149.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 330 m² • ZIMMER: 13 • GRUNDSTÜCK: 457 m²

Objektnummer: 26239735 - 69469 Weinheim

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

Objektnummer: 26239735 - 69469 Weinheim

Auf einen Blick

Objektnummer	26239735
Wohnfläche	ca. 330 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	13
Schlafzimmer	10
Badezimmer	3
Baujahr	2005
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	1.149.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 26239735 - 69469 Weinheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	62.77 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	12.05.2036	Energie-Effizienzklasse	B
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2005

Objektnummer: 26239735 - 69469 Weinheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26239735 - 69469 Weinheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26239735 - 69469 Weinheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26239735 - 69469 Weinheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26239735 - 69469 Weinheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26239735 - 69469 Weinheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26239735 - 69469 Weinheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26239735 - 69469 Weinheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26239735 - 69469 Weinheim

Die Immobilie

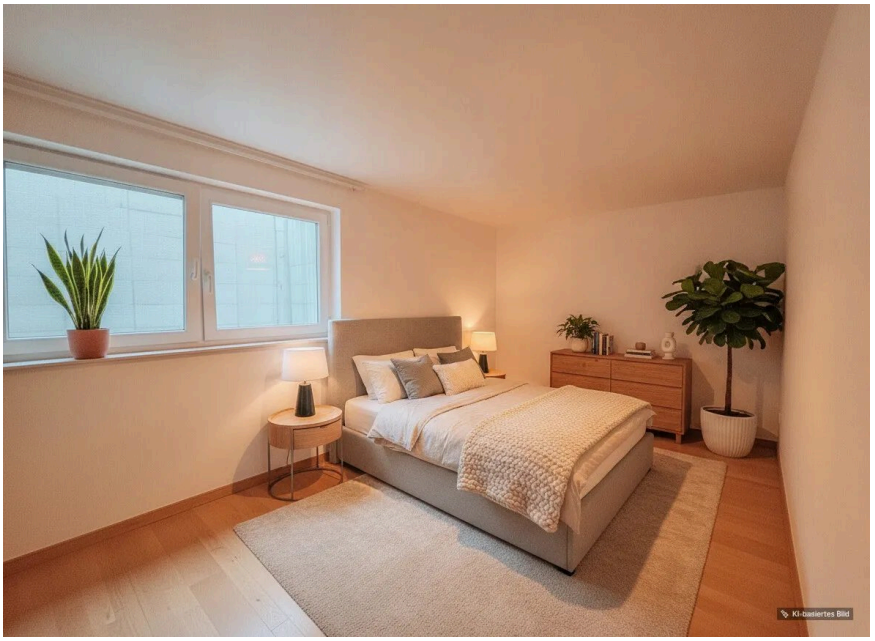




Objektnummer: 26239735 - 69469 Weinheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26239735 - 69469 Weinheim

Ein erster Eindruck

Dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus mit separater Einliegerwohnung vereint großzügiges Wohnen, eine hochwertige Ausstattung und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten auf beeindruckende Weise. Auf einer Wohnfläche von ca. 330 m², verteilt auf mehreren Ebenen, und einem 457 m² großen Grundstück bietet die im Jahr 2005 errichtete Immobilie ausreichend Platz für Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination aus Eigennutzung und Vermietung. Dank des vergleichsweise jungen Baujahrs präsentiert sich das Haus in einem äußerst gepflegten und modernen Zustand.
Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein großzügiger Eingangsbereich, von dem aus sämtliche Räume des Erdgeschosses bequem erreichbar sind. Das Erdgeschoss ist dabei barrierefrei gestaltet und ermöglicht ein komfortables Wohnen auf einer Ebene. Das helle und einladende Wohnzimmer bildet den Mittelpunkt dieser Etage und bietet Zugang zu einem Balkon, auf dem sich die Abendstunden bei herrlichen Sonnenuntergängen entspannt genießen lassen. Von hier aus gelangen Sie zudem direkt auf die Terrasse und in den liebevoll angelegten Garten. Der Außenbereich lädt mit seinem Pool, dem gepflegten Grün und dem Gartenhaus zum Entspannen, Verweilen und gemeinsamen Beisammensein mit Familie und Freunden ein. Die offene Einbauküche fügt sich harmonisch in das Wohnkonzept ein und schafft eine angenehme Atmosphäre für den Alltag. Ergänzt wird diese Etage durch drei gut geschnittene Schlafzimmer, ein Badezimmer, Gäste-WC sowie eine praktische Abstellkammer.
Im Untergeschoss befinden sich drei weitere vielseitig nutzbare Zimmer. Ob als Gästezimmer, Homeoffice, Hobbyraum oder zusätzliche Schlafzimmer, hier stehen Ihnen zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten offen. Besonders hervorzuheben ist der direkte Zugang zur Terrasse, der auch dieser Ebene einen angenehmen Wohncharakter verleiht. Ein Gäste-Badezimmer rundet das Raumangebot im Untergeschoss ab.
Das Dachgeschoss bietet weiteren großzügigen Wohnraum und eignet sich ideal als eigenständiger Wohnbereich für Familienmitglieder oder mehrere Generationen. Hier erwarten Sie ein Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon, eine offene Küche, drei Schlafzimmer, ein Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC.
Abgerundet wird das attraktive Angebot durch eine separate Einliegerwohnung mit Wohn- und Schlafbereich, Küche sowie Badezimmer. Diese eignet sich hervorragend zur Vermietung, als Gästebereich oder als Wohnmöglichkeit für Angehörige.
Auch die Ausstattung der Immobilie lässt keine Wünsche offen. Doppelverglaste Kunststofffenster, eine komfortable Fußbodenheizung, elektrische Rollläden sowie hochwertige Parkett- und Fliesenböden sorgen für ein angenehmes Wohngefühl. Die gedämmte Fassade trägt zu einer guten Energieeffizienz bei. Mehrere Balkone, Terrassen und Markisen schaffen zahlreiche Möglichkeiten, die warmen Tage im Freien zu genießen. Vor dem Haus befinden sich 2 Stellplätze.

Die Immobilie befindet sich in Weinheim-Lützelsachsen, einem beliebten und familienfreundlichen Stadtteil mit hervorragender Infrastruktur.

Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser besonderen Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen persönlichen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 26239735 - 69469 Weinheim

Ausstattung und Details

- Doppelverglaste Kunststofffenster
- Fußbodenheizung
- Elektrische Rollläden
- Hochwertige Parkett- und Fliesenböden
- Sicherheitseingangstür
- Gedämmte Fassade
- zwei Balkone
- zwei Terrassen
- Liebevoll angelegter Garten
- Poolanlage
- Gartenhaus
- vier Markisen
- Drei Einbauküchen
- Moderne Klingelanlage mit Videoübertragung
- Stellplatz

Objektnummer: 26239735 - 69469 Weinheim

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 26239735 - 69469 Weinheim

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26239735 - 69469 Weinheim

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