Weinheim

Charmantes Einfamilienhaus mit elegantem Wohnambiente, sonniger Terrasse und Garten

Objektnummer: 26239738



KAUFPREIS: 760.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 208 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 640 m²

Objektnummer: 26239738 - 69469 Weinheim

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

Objektnummer: 26239738 - 69469 Weinheim

Auf einen Blick

Objektnummer	26239738
Wohnfläche	ca. 208 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1938
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage, 30000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	760.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 110 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26239738 - 69469 Weinheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	05.10.2035
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	248.3 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1938

Objektnummer: 26239738 - 69469 Weinheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26239738 - 69469 Weinheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26239738 - 69469 Weinheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26239738 - 69469 Weinheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26239738 - 69469 Weinheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26239738 - 69469 Weinheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26239738 - 69469 Weinheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26239738 - 69469 Weinheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26239738 - 69469 Weinheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26239738 - 69469 Weinheim

Die Immobilie



Objektnummer: 26239738 - 69469 Weinheim

Ein erster Eindruck

Dieses charmante Einfamilienhaus aus dem Jahr 1938 befindet sich auf einem ca. 640 m² großen Grundstück und verbindet klassischen Wohncharakter mit einem stilvollen und gepflegten Wohnambiente. Die durchdachte Aufteilung über mehrere Ebenen schafft großzügige Wohnbereiche ebenso wie angenehme Rückzugsmöglichkeiten und eignet sich damit ideal für Familien oder Paare mit Platzbedarf.

Im Erdgeschoss empfängt Sie zunächst ein freundlicher Eingangsbereich. Von hier aus erschließen sich die verschiedenen Wohnräume dieser Ebene. Neben einem Gästezimmer stehen Ihnen eine separate Küche sowie ein Esszimmer zur Verfügung. Mittelpunkt des Erdgeschosses ist der großzügige Wohnbereich, der durch seine angenehme Helligkeit und den direkten Zugang zur Terrasse besonders einladend wirkt. Große Fensterflächen lassen viel Tageslicht in den Raum, während der Kamin für eine warme und wohnliche Atmosphäre sorgt. Ein Gäste-WC ergänzt das Raumangebot auf dieser Etage.

Die südlich ausgerichtete Terrasse erweitert den Wohnbereich harmonisch nach außen und bietet einen schönen Blick in den gepflegten Garten. Gerade an sonnigen Tagen entsteht hier ein idealer Ort für entspannte Stunden, gemeinsame Abende oder das Frühstück im Freien.

Im Obergeschoss befinden sich die privaten Räume des Hauses. Neben einem Kinderzimmer und einem Arbeitszimmer steht hier das Schlafzimmer zur Verfügung, das direkten Zugang zum Balkon bietet. Das Tageslichtbadezimmer sorgt durch das natürliche Licht für eine angenehme Atmosphäre. Ein weiteres Gäste-WC ergänzt die Etage sinnvoll.

Zusätzlichen Stauraum bietet der Dachspeicher und schafft damit praktische Möglichkeiten für Dinge, die nicht täglich benötigt werden.

Auch das Kellergeschoss ist vielseitig nutzbar. Neben dem Heiz- und Tankraum stehen hier ein Abstellraum, ein weiterer Kellerraum sowie ein Hobbyraum zur Verfügung. Dadurch bietet das Haus nicht nur großzügige Wohnflächen, sondern auch ausreichend Platz für Vorräte, Freizeit, Hobby oder zusätzliche Aufbewahrung.

Die Ausstattung unterstreicht den gepflegten Gesamteindruck der Immobilie. Eine Kombination aus Fliesen und Echtholzparkett verleiht den Räumen einen hochwertigen und zeitlosen Charakter. Die im Jahr 2025 erneuerte Öl-Brennwertheizung sorgt für eine zuverlässige Wärmeversorgung. Laut Fachbetrieb ist die Anlage so ausgelegt, dass sie künftig um alternative Energieträger wie Wärmepumpe, Pellet, Solarthermie oder PV-Strom ergänzt beziehungsweise entsprechend umgerüstet werden kann.

Ein weiteres Highlight ist der großzügige Anbau, der zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten eröffnet. Ob als Hobby- oder Fitnessbereich, Arbeitsraum oder persönlicher Rückzugsort – hier lässt sich zusätzlicher Raum ganz nach den individuellen Bedürfnissen gestalten.

Für ein zusätzliches Maß an Sicherheit sorgen eine installierte Alarmanlage sowie ein Videoüberwachungssystem.

Der Außenbereich rundet das Gesamtbild besonders schön ab. Das ca. 640 m² große Grundstück bietet einen gepflegten Garten mit viel Grün und angenehmer Privatsphäre. Ein eigener Brunnen ergänzt die Gartennutzung praktisch.

Abgerundet wird das Angebot durch eine Doppelgarage mit zusätzlichem Stauraum sowie eine großzügige Einfahrt, die Platz für zwei weitere Fahrzeuge bietet.

Mit seiner gelungenen Raumaufteilung, dem großzügigen Wohnbereich, den vielseitig nutzbaren Zimmern, der sonnigen Terrasse, dem Balkon und dem gepflegten Garten bietet dieses Einfamilienhaus eine besondere Kombination aus Wohnqualität, Charme und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten.

Überzeugen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung selbst von dieser besonderen Immobilie. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Objektnummer: 26239738 - 69469 Weinheim

Ausstattung und Details

- Anbau mit verschiedenen Gestaltungsmöglichkeiten
- Alarmanlage 2020
- Videoüberwachungssystem
- Sicherheitstür
- Dachisolierung 140mm Sandwichplatten
- Dacheindeckung hochwertiger Bieberschwanz
- Doppelgarage
- Gartenbrunnen
- Umrüstbare Heizung von 2025
- Doppelverglaste Sprossenfenster
- Fliesen
- Echtholzparkett
- Einbauküche
- Kamin
- Elektrische Markise
- Elektrische Rollläden
- Elektrisches Tor

Objektnummer: 26239738 - 69469 Weinheim

Alles zum Standort

Weinheim besticht als lebendige Stadt im Rhein-Neckar-Kreis durch ihre ausgewogene Mischung aus wirtschaftlicher Stabilität und hoher Lebensqualität. Die Nähe zu den bedeutenden Wirtschaftsstandorten Heidelberg und Mannheim sowie die exzellente Verkehrsanbindung über Autobahnen und Regionalzüge schaffen ideale Voraussetzungen für Berufstätige und Naturliebhaber, die attraktive berufliche Perspektiven mit einem naturnahen und sicheren Wohnumfeld verbinden möchten. Die stetig wachsende Einwohnerzahl und die nachhaltige Nachfrage am Immobilienmarkt spiegeln die Attraktivität Weinheims wider, das mit seiner grünen Umgebung und ruhigen Atmosphäre besonders viele Menschen anspricht.

Inmitten dieses einladenden städtischen Umfelds bietet Weinheim eine Vielzahl an Annehmlichkeiten, die den Alltag bereichern und für eine harmonische Balance zwischen Arbeit, Bildung und Freizeit sorgen. Die hervorragende Infrastruktur zeigt sich in der Nähe zahlreicher Bildungseinrichtungen sowie mehrere Kindergärten, die fußläufig erreichbar sind.

Gesundheit und Wohlbefinden stehen in Weinheim ebenfalls im Fokus: Mehrere Facharztpraxen sind bequem zu Fuß erreichbar, und eine nahegelegene Klinik garantiert eine umfassende medizinische Versorgung. Für entspannte Stunden im Freien laden zahlreiche Parks und Spielplätze in unmittelbarer Nähe ein, während Sportbegeisterte vom nahegelegenen Tennisverein profitieren. Die fußläufig erreichbaren Busstationen sowie die S-Bahn-Station ermöglichen eine stressfreie Mobilität.

Diese Kombination aus sicherer, grüner Wohnlage, exzellenter Bildungs- und Gesundheitsinfrastruktur sowie vielfältigen Freizeitmöglichkeiten macht Weinheim zu einem idealen Lebensraum für alle, die Wert auf eine ausgewogene Lebensqualität und eine zukunftsorientierte Umgebung legen. Hier finden Sie den perfekten Ort, um Komfort und Lebensfreude in einer behüteten und angenehmen Atmosphäre zu genießen.

Objektnummer: 26239738 - 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: 26239738 - 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