Weinheim

Grüne Oase mit großer Terrasse – 2,5-Zimmer-Wohnung in Weinheim-Sulzbach

Objektnummer: 26239747



KAUFPREIS: 198.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 74 m² • ZIMMER: 2.5

Objektnummer: 26239747 - 69469 Weinheim

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

Objektnummer: 26239747 - 69469 Weinheim

Auf einen Blick

Objektnummer	26239747
Wohnfläche	ca. 74 m²
Zimmer	2.5
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1979
Stellplatz	1 x Freiplatz, 5000 EUR (Verkauf), 1 x Garage, 10000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	198.000 EUR
Wohnungstyp	Souterrain
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2010
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26239747 - 69469 Weinheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	31.03.2036
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	151.4 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1979

Objektnummer: 26239747 - 69469 Weinheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26239747 - 69469 Weinheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26239747 - 69469 Weinheim

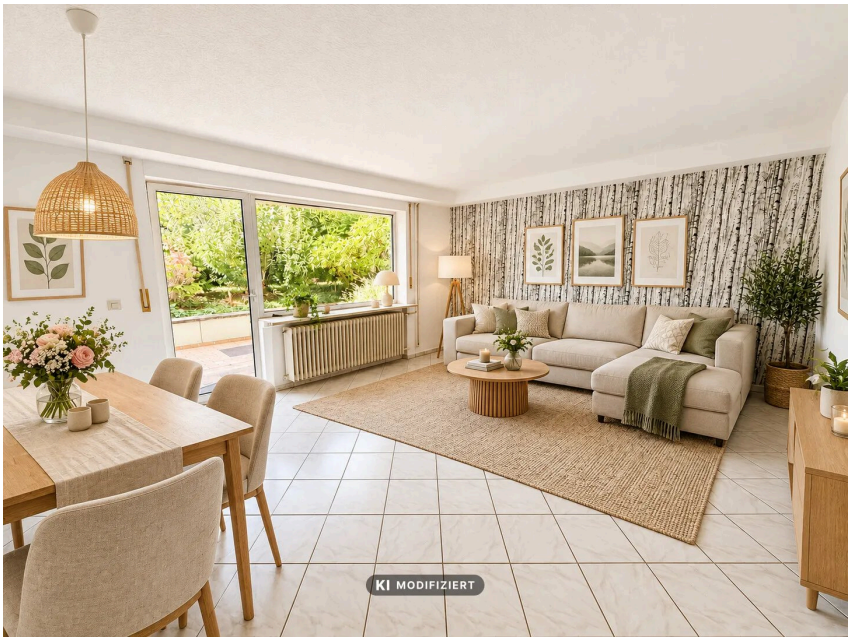
Die Immobilie

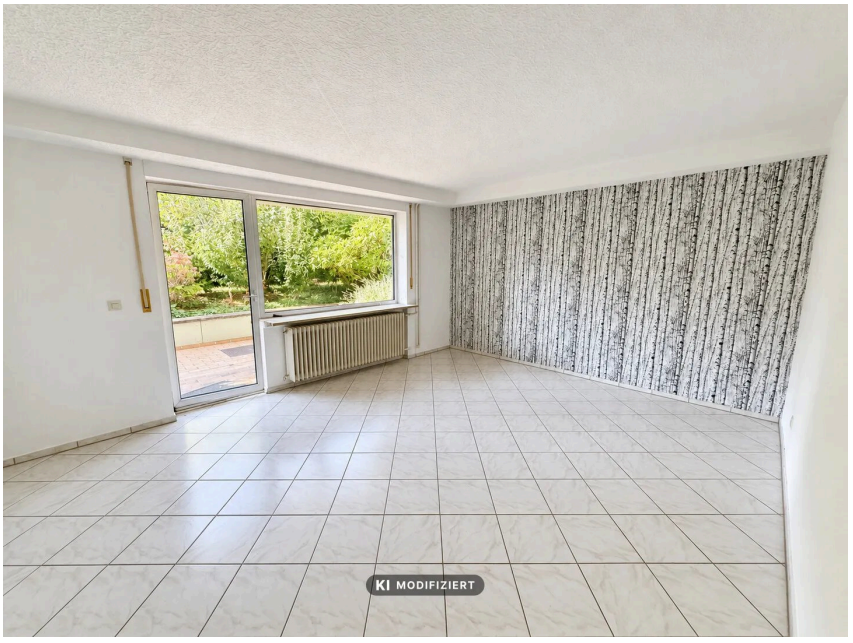




Objektnummer: 26239747 - 69469 Weinheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26239747 - 69469 Weinheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26239747 - 69469 Weinheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26239747 - 69469 Weinheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26239747 - 69469 Weinheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26239747 - 69469 Weinheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26239747 - 69469 Weinheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26239747 - 69469 Weinheim

Ein erster Eindruck

Ein unaufgeregter Charme prägt diese Souterrainwohnung, die sich mit rund 74 m² Wohnfläche ins Grüne öffnet. Große Fensterfronten im Wohn- und Essbereich lenken den Blick hinaus auf die weitläufige Terrasse, auf die sich das Leben an sonnigen Tagen fast nahtlos verlagert. Warme Terrakottafliesen und eine üppige Bepflanzung rahmen die Terrasse ein und schaffen einen fließenden Übergang in den gemeinschaftlich genutzten Garten. Hier spielt sich der Alltag auf einer ganz eigenen, ruhigen Ebene ab.

Herzstück der Wohnung ist der offene Wohn- und Essbereich, dessen große Fensterfronten viel Tageslicht hereinlassen. Die großzügige Küche bietet Platz zum Kochen und Verweilen. Das separate Tageslichtbad mit Badewanne wurde zuletzt 2010 modernisiert.

Zwei weitere Zimmer bieten Rückzugsorte für unterschiedliche Bedürfnisse. Das größere Zimmer überzeugt mit einem großen Fenster und viel Licht. Das zweite, etwas kompaktere Zimmer lässt sich flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen.

Eine separate Abstellkammer im Treppenhaus schafft zusätzlichen Stauraum. Zur Wohnung gehören außerdem eine Garage und ein eigener Stellplatz direkt davor, ein praktisches Detail, das den Alltag spürbar erleichtert. Beheizt wird die Wohnung über eine Zentralheizung.

Die Wohnung befindet sich aktuell in einem renovierungsbedürftigen Zustand. Was zunächst nach Arbeit klingt, ist zugleich eine echte Chance: Böden, Wände, Küche und Bad lassen sich ganz nach den eigenen Vorstellungen gestalten, statt die Entscheidungen eines Vorbesitzers zu übernehmen. So entsteht ein Zuhause, das von Anfang an den persönlichen Stil trägt.

Wer einen durchdachten Grundriss, eine großzügige Terrasse und eine ruhige, grüne Umgebung zu schätzen weiß, findet hier die ideale Grundlage für einen entspannten Lebensmittelpunkt mit ganz eigenem Charakter.

Objektnummer: 26239747 - 69469 Weinheim

Ausstattung und Details

Großzügige Terrasse
Gemeinschaftliche Gartennutzung
Tageslichtbad mit Badewanne
Separate Abstellkammer im Treppenhaus
Garage mit zusätzlichem Stellplatz direkt davor
Hinweis zu den Stellplätzen: Die Garage (10.000 €) und der davorliegende Stellplatz (5.000 €) werden zusätzlich zum Kaufpreis angeboten.

Objektnummer: 26239747 - 69469 Weinheim

Alles zum Standort

Weinheim präsentiert sich als gefragter Wohnstandort an der Bergstraße und in der Metropolregion Rhein-Neckar. Die Stadt ist geprägt von wirtschaftlicher Stabilität, einer gewachsenen Infrastruktur und einer sehr guten Anbindung an Mannheim, Heidelberg und Darmstadt. Die historische Altstadt, der Schlosspark mit Exotenwald sowie die Burgen Windeck und Wachenburg verleihen Weinheim seinen besonderen Charme. Das Preisniveau spiegelt die etablierte Lagequalität wider und unterstreicht einen Standort, der auf Beständigkeit und nachhaltige Wertentwicklung ausgerichtet ist.

Der Stadtteil Sulzbach liegt im Norden Weinheims, eingebettet zwischen den Weinbergen der Bergstraße und den Ausläufern des Odenwalds. Hier verbinden sich dörflicher Charme und gewachsene Nachbarschaft mit der Nähe zur Kernstadt. Ruhige Wohnstraßen, ein gepflegtes Umfeld und die unmittelbare Nähe zur Natur machen Sulzbach zu einem verlässlichen Zuhause für Familien. Spaziergänge durch die Weinberge, Wanderungen in den Odenwald und Radtouren entlang der Bergstraße beginnen praktisch vor der Haustür.

Besonders überzeugend sind die kurzen Wege im Familienalltag. Der Kath. Kindergarten St. Maria liegt nur eine Minute zu Fuß entfernt, weitere Kindergärten erreichen Sie in rund 12 Minuten. Die Carl-Orff-Grundschule befindet sich in etwa 4 Minuten Fußweg, die Hebel-Grundschule Weid und die Uhlandschule in rund 13 Minuten. Weiterführende Schulen wie die Friedrich-Schiller-Gemeinschaftsschule, die Carl-Engler-Realschule und das Bergstraßen-Gymnasium liegen mit etwa 20 bis 24 Minuten Fußweg gut erreichbar. Spielplätze, Sportangebote und die Prinz-Friedrich-Anlage sind nach wenigen Minuten zu Fuß erreicht. Cafés und Restaurants ergänzen das Angebot. Penny erreichen Sie in rund 11 Minuten, Ärzte, Apotheken und Zahnärzte in etwa 12 bis 16 Minuten.

Auch die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Die Bushaltestellen Sulzbach Schillerstraße, Sulzbach Nord und Sulzbach Rathaus liegen in unmittelbarer Nähe. Der Bahnhof Weinheim-Sulzbach ist in rund 5 Minuten zu Fuß erreichbar und bietet direkte Verbindungen nach Weinheim, Mannheim, Heidelberg und Darmstadt. Über die nahe B3 und die A5 sind auch Pendler mit dem Auto schnell in der gesamten Region unterwegs.

Insgesamt bietet Weinheim-Sulzbach Familien ein naturnahes, gut vernetztes und alltagsnahes Umfeld, das Ruhe, kurze Wege und eine verlässliche Infrastruktur in überzeugender Weise vereint.

Objektnummer: 26239747 - 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: 26239747 - 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