

Zwingenberg

# Kleines charmantes Haus mit ausgebauter Remise!

Objektnummer: 24133764



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

**KAUFPREIS: 399.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 140,4 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 219 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24133764 - 64673 Zwingenberg

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

Objektnummer: 24133764 - 64673 Zwingenberg

## Auf einen Blick

|              |                          |
|--------------|--------------------------|
| Objektnummer | 24133764                 |
| Wohnfläche   | ca. 140,4 m <sup>2</sup> |
| Dachform     | Satteldach               |
| Zimmer       | 6                        |
| Schlafzimmer | 3                        |
| Badezimmer   | 2                        |
| Baujahr      | 1800                     |

|                            |   |
|----------------------------|---|
| Kaufpreis                  | 399.000 EUR   |
| Haus                       | Einfamilienhaus   |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2022  |
| Bauweise                   | Massiv  |
| Nutzfläche                 | ca. 40 m <sup>2</sup>   |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon             |

Objektnummer: 24133764 - 64673 Zwingenberg

## Auf einen Blick: Energiedaten

|             |                |                |      |
|-------------|----------------|----------------|------|
| Heizungsart | Zentralheizung | Energieausweis | KEIN |
| Befuerung   | Gas            |                |      |



Objektnummer: 24133764 - 64673 Zwingenberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 24133764 - 64673 Zwingenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24133764 - 64673 Zwingenberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 24133764 - 64673 Zwingenberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 24133764 - 64673 Zwingenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24133764 - 64673 Zwingenberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 24133764 - 64673 Zwingenberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 24133764 - 64673 Zwingenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24133764 - 64673 Zwingenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24133764 - 64673 Zwingenberg

## Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrer neuen Wohlfühloase im alten Stadtkern von Zwingenberg! Das kleine Einfamilienhaus verzaubert über drei Etagen und einer Remise, die über den Innenhof zu erreichen ist. Im Erdgeschoss, im Haupthaus ist die geräumige Küche mit einem schönen Esszimmer das hohe Fenster zum Innenhof mit Terrasse und Hang-Garten hat. Eine Holzterasse führt in das 1. OG. Hier gibt es ein Zimmer mit kleinem Balkon und ein Schlafzimmer mit Ankleide. Ein modernes Badezimmer mit Wanne und Dusche schließt sich an. Das gedämmte Dachgeschoss wurde zum Wohnzimmer ausgebaut. Mit Fenster und Dachflächenfenstern entstand ein absolut gemütlicher Raum zum Entspannen und Genießen. Ein Kaminzug bietet die Möglichkeit einen Kaminofen einzubauen. Viele Fenster in allen Etagen lassen zu jeder Tageszeit die Sonne in alle Räume und somit ein absolut behagliches Raumklima entstehen. Im grünen Terrassengarten laden mehrere Sitz- und Liegeplätze zum Verweilen ein. Das um 1800 erbaute Haus hat einen gut erhaltenen Gewölbekeller. Durch den Flur im EG gelangt man über den Garten zur ausgebauten Remise. Dort wurde das EG als Hauswirtschaftsraum genutzt. Von außen kommt man zum höher gelegenen Seiten-Eingang. Eine kleine Wohnung mit Küche, Schlafräum und Duschbad erwartet Sie hier. Als Arbeits- oder Gästebereich ist das Terrain bestens geeignet. Die Immobilie wurde mit viel Liebe zum Detail vor einigen Jahren komplett saniert. Die neue Gasheizung ist aus dem Jahr 2022. Für Singles oder Paare ist das Haus ein absoluter Wohnraum.



Objektnummer: 24133764 - 64673 Zwingenberg

## Ausstattung und Details

Einbauküche, massiv-Holz\*  
Fliesen und Mosaik-Fliesen\*  
Dielenböden und Laminat\*  
Moderne Bäder\*  
Gasheizung 2022\*  
Terrasse\*  
Remise mit Wohnung\*  
Hauswirtschaftsraum\*

Objektnummer: 24133764 - 64673 Zwingenberg

## Alles zum Standort

Zwingenberg ist ein mittelalterliches Städtchen an der Bergstraße mit historischer Altstadt, Marktplatz und kleinem Stadtpark. Der Ort verfügt über eine sehr gute Infrastruktur und alle Einrichtungen des täglichen Gebrauchs sind vor Ort und in wenigen Minuten zu Fuß zu erreichen. Von hier aus lassen sich wunderschöne Spaziergänge oder ausgedehnte Wanderungen in die Weinberge und in den vorderen Odenwald unternehmen. Durch die perfekte Verkehrsanbindung an die A5 lassen sich die Metropolstädte Frankfurt, Darmstadt, Mannheim und Heidelberg in ca. 30-40 Minuten mit dem Pkw erreichen.

Objektnummer: 24133764 - 64673 Zwingenberg

## Weitere Informationen

**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: 24133764 - 64673 Zwingenberg

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Margot-Elaine Wolf-Schneider

---

Promenadenstraße 16 Bensheim

E-Mail: [bensheim@von-poll.com](mailto:bensheim@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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