

Weinheim

# Investieren und Verwirklichen – Mehrfamilienhaus mit Charakter und Entwicklungspotenzial

CODE DU BIEN: 24239587



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

PRIX D'ACHAT: 1.278.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 458 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 14 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.116 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24239587 - 69496 Weinheim

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24239587 - 69496 Weinheim

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24239587
Surface habitable	ca. 458 m <sup>2</sup>
Pièces	14
Chambres à coucher	4
Salles de bains	5
Année de construction	1970
Place de stationnement	5 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	1.278.000 EUR
Type de bien	Maison multifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24239587 - 69496 Weinheim

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	217.48 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	11.06.2034	Classement énergétique	G
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1970

CODE DU BIEN: 24239587 - 69496 Weinheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 24239587 - 69496 Weinheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 24239587 - 69496 Weinheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 24239587 - 69496 Weinheim

## La propriété





CODE DU BIEN: 24239587 - 69496 Weinheim

## La propriété



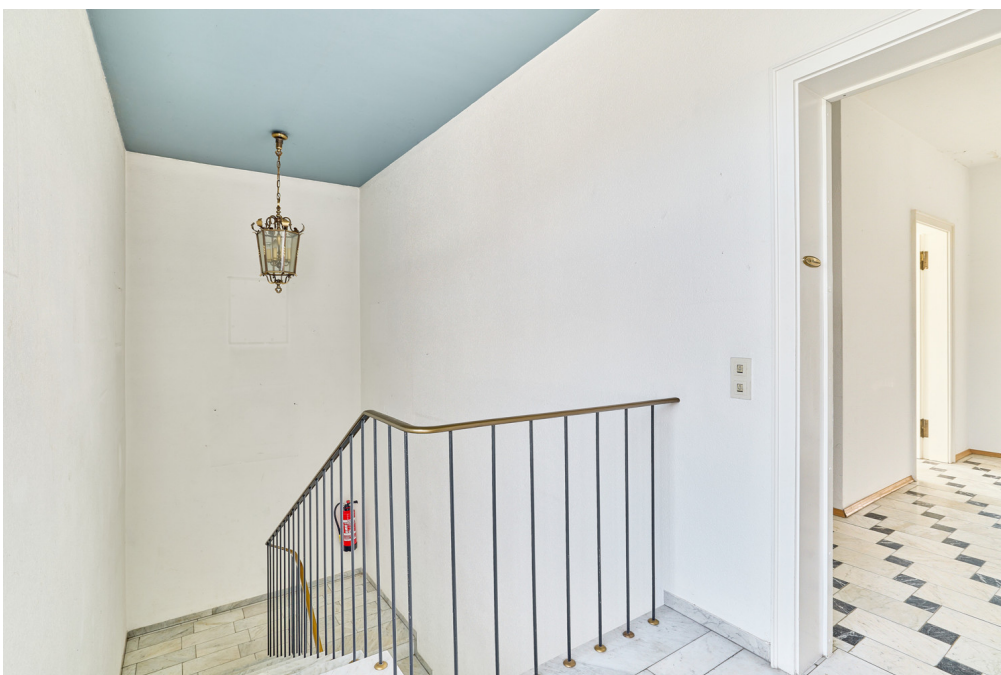
CODE DU BIEN: 24239587 - 69496 Weinheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 24239587 - 69496 Weinheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 24239587 - 69496 Weinheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 24239587 - 69496 Weinheim

## Une première impression

Zum Verkauf steht ein großzügiges Mehrfamilienhaus mit Anbau, das im Jahr 1970 erbaut und 1993 angebaut wurde. Die Immobilie bietet insgesamt eine Wohnfläche von ca. 458 m<sup>2</sup> und erstreckt sich über ein Grundstück von ca. 1116 m<sup>2</sup>. Mit einer Vielzahl von Nutzungsoptionen präsentiert sich dieses Haus als interessantes Projekt für Investoren oder als Mehrgenerationenhaus. Das Gebäude umfasst insgesamt 14 Zimmer, darunter vier Schlafzimmer und fünf Badezimmer, verteilt auf 4 Wohneinheiten. Besonders hervorzuheben sind die fünf Balkone und Terrassen, die den Bewohnern Raum für Erholung im Freien bieten. Die Ausstattung des Hauses entspricht einer normalen Ausstattungsqualität, wobei die Notwendigkeit einer umfassenden Sanierung besteht, um den Wohnkomfort zu erneuern und modern zu gestalten. Ein großer Mehrwert besteht auch darin, dass die Immobilie nicht vermietet ist. Eine besondere Eigenschaft dieser Immobilie ist die große Gartenfläche von ca. 600 m<sup>2</sup>, die sich hervorragend für Hobbygärtner oder als Spiel- und Erholungsfläche für Kinder eignet. Außerdem bietet das Anwesen eine große Doppelgarage, die durch ihre Höhe sich optimal für die Unterbringung von Wohnmobilen eignet. Des Weiteren sind fünf zusätzliche Außenstellplätze vorhanden. Diese Vielzahl an Parkmöglichkeiten ist ideal für Mehrfamiliennutzung oder für Bewohner mit höherem Platzbedarf für Fahrzeuge. Aktuell befindet sich straßenseitig ein Büro auf zwei Etagen mit separatem Eingang. Dieses Feature bietet vielfältige Optionen für Freiberufler oder als Home-Office-Lösung, was in der heutigen Zeit besonders gefragt ist. Das Mehrfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen Wohnlage und bietet durch seine großzügige Raumaufteilung und die vielfältigen Außenbereiche ein enormes Potenzial zur Realisierung verschiedenster Wohn- und Lebenskonzepte. Es liegen bereits zwei konkrete Architektenpläne für zwei spannende Szenarien vor: Abriss und Neubau, sowie Umbau und Erweiterung der Immobilie. Für weitere Informationen und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

CODE DU BIEN: 24239587 - 69496 Weinheim

## Détails des commodités

- Gartenfläche mit ca. 600 m<sup>2</sup>
- Zwei Balkone
- Drei Terrassen
- große Doppelgarage mit Platz für zwei Wohnmobile
- Fünf Außenstellplätze
- Büro mit separatem Eingangsbereich

**CODE DU BIEN: 24239587 - 69496 Weinheim**

## Tout sur l'emplacement

Weinheim, eingebettet zwischen den majestätischen Burgen Windeck und Wachenburg, ist ein malerischer Ort in der Region südliche Bergstraße. Die bezaubernde Altstadt mit ihrem historischen Marktplatz und den gemütlichen Straßencafés sowie der Weinheimer Schlosspark und der angrenzende Exotenwald ziehen Besucher aus nah und fern an. Von hier aus können Sie wunderschöne Spaziergänge unternehmen oder ausgedehnte Wanderungen in die nahegelegenen Berge oder den vorderen Odenwald machen. Weinheim bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur und alle Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs sind vor Ort vorhanden. Dank der direkten Anbindung an die Autobahnen A5 und A659 erreichen Sie Heidelberg und Mannheim in nur 15 Minuten und den Frankfurter Flughafen in etwa 40 Minuten mit dem Auto. Mit dem IC-Zug gelangen Sie in 40 Minuten zum Frankfurter Hauptbahnhof und in 55 Minuten zum Hauptbahnhof Stuttgart.

CODE DU BIEN: 24239587 - 69496 Weinheim

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.6.2034. Endenergiebedarf beträgt 217.48 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970. Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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.



CODE DU BIEN: 24239587 - 69496 Weinheim

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Gernot Heiss

---

Amtsgasse 1 Weinheim  
E-Mail: [weinheim@von-poll.com](mailto:weinheim@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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