

Weinheim

## Investieren mit Weitblick – 4-Parteienhaus mit Potenzial & laufender Modernisierung

????????? ??????????: 25239629



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

???? ??????: 725.000 EUR • ??????????: ca. 315,97 m<sup>2</sup> • ??????: 16 • ?????? ????: 477 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25239629 - 69469 Weinheim

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 25239629 - 69469 Weinheim

?? ??? ??????

|                       |                           |                      |                                                                                       |
|-----------------------|---------------------------|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ???????? ??????????   | 25239629                  | ????? ???????        | 725.000 EUR                                                                           |
| ????????????          | ca. 315,97 m <sup>2</sup> | ????????????         | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ?????? ???????        | ???????????????? ??????   |                      |                                                                                       |
| ?????????             | 16                        |                      |                                                                                       |
| ????????????? ???     | 10                        |                      |                                                                                       |
| ????????????          |                           | ????? ?????????????? | 2024                                                                                  |
| ??????????            | 4                         | ?????????            | ????????                                                                              |
| ????? ??????????????  | 1968                      | ??????????????       |                                                                                       |
| ?????? ?????????????? | 1 x ???????               | ????????             | ?????????, ??????,<br>?????????????????<br>?????????, ??????????                      |

??????? ???????: 25239629 - 69469 Weinheim

????????????? ??????????

|                                                     |                      |                                                                              |                |
|-----------------------------------------------------|----------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                            | ????????? ?????????? | ?????????????????<br>??????????                                              | VERBRAUCH      |
| ????? ???????????                                   | ??????               | ??????<br>?????????????<br>?????????????                                     | 101.00 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>????????? ??? | 13.08.2035           | ????????????<br>??????????????<br>??????????                                 | D              |
| ????? ???????????                                   | ??????               | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1968           |

???????? ?????????: 25239629 - 69469 Weinheim

?? ????????



??????? ???????: 25239629 - 69469 Weinheim

?? ????????



??????? ?????????: 25239629 - 69469 Weinheim

?? ????????



??????? ???????: 25239629 - 69469 Weinheim

?? ???????



??????? ???????: 25239629 - 69469 Weinheim

?? ????????



???????? ?????????: 25239629 - 69469 Weinheim

?? ????????



???????? ??: 25239629 - 69469 Weinheim

?? ???????



??????? ???????: 25239629 - 69469 Weinheim

??? ?????? ??????????

Zum Verkauf steht ein gepflegtes 4-Parteienhaus, das Kapitalanlegern eine solide Rendite mit zusätzlichem Potenzial bietet. Das Objekt verfügt über zwei 3-Zimmer- und zwei 5-Zimmer-Wohnungen, die aktuell vollständig vermietet sind. Eine der 3-Zimmer-Wohnungen wird zum 31. Oktober frei und kann neu vermietet werden, was Spielraum für Mietanpassungen eröffnet. Die jährlichen Mieteinnahmen betragen insgesamt 33.120 Euro, darin enthalten sind 300 Euro monatlich aus einer Photovoltaikanlage auf dem Dach.

Das Haus wurde regelmäßig modernisiert und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. So wurde 2024 eine neue Gaszentralheizung installiert, 2022 sämtliche Wohnungstüren erneuert und 2020 neue, doppeltverglaste Kunststofffenster eingebaut. Ebenfalls im Jahr 2020 wurde die Dachgeschosswohnung komplett modernisiert. Bereits 2015 erfolgten die Fassadendämmung, die Erneuerung der Außenanlagen sowie die Isolierung des Kellers.

Im Untergeschoss befinden sich Abstellräume für die Wohnungen im Erd- und 1. Obergeschoss, ein Heizungsraum sowie eine Wohnung mit Büro, Schlafbereich, Badezimmer, Wohn- und Essbereich mit Zugang zur Terrasse und einer Küche. Das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss sind identisch geschnitten und bieten jeweils einen Schlafbereich, ein Kinderzimmer, ein Büro mit Balkonzugang, ein Gäste-WC, ein Badezimmer, einen großzügigen Wohnbereich mit Balkon, ein Esszimmer sowie eine Küche. Die Dachgeschosswohnung verfügt über einen separaten Abstellraum im Treppenhaus, ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer, einen Wohn- und Essbereich, eine Küche und ein Badezimmer.

Dieses Mehrfamilienhaus bietet eine sichere Kapitalanlage mit stabilen Einnahmen. Besichtigungen sind nach Vereinbarung möglich. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses attraktive Mehrfamilienhaus persönlich zu präsentieren und stehen Ihnen für weitere Informationen jederzeit zur Verfügung.

??????? ?????????: 25239629 - 69469 Weinheim

???????????????? ???? ?????????

- Photovoltaik-Anlage
- Gaszentralheizung
- Doppelgarage
- Doppeltverglaste Kunststofffenster
- Gartenfläche

??????? ???????: 25239629 - 69469 Weinheim

??? ??? ??? ??????????

Die "Zwei-Burgen-Stadt" Weinheim, liegt idyllisch eingebettet in der malerischen Landschaft zwischen dem Rhein-Neckar-Gebiet und dem Odenwald. Das Haus befindet sich im Ortsteil Sulzbach. 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.

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.

Weinheim verfügt über eine vielfältige Bildungslandschaft, die Familien attraktive Optionen bietet. Die Stadt beherbergt Grundschulen, weiterführende Schulen und berufsbildende Einrichtungen, die eine qualitativ hochwertige Ausbildung gewährleisten.

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.

??????? ??????????: 25239629 - 69469 Weinheim

????? ?????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 13.8.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 101.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1968.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

??????? ?????????: 25239629 - 69469 Weinheim

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Gernot Heiss

---

Amtsgasse 1, 69469 Weinheim

Tel.: +49 6201 - 87 45 24 0

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

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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