

Weinheim

## Angebotsverfahren. Schöne Doppelhaushälfte mit Einliegerwohnung und traumhaftem Blick.

Codice oggetto: 25239644



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

PREZZO D'ACQUISTO: 519.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 160 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 279 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25239644 - 69469 Weinheim

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25239644 - 69469 Weinheim

## A colpo d'occhio

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| Codice oggetto      | 25239644                             |
| Superficie netta    | ca. 160 m²                           |
| Tipologia tetto     | a due falde                          |
| Vani                | 5                                    |
| Camere da letto     | 3                                    |
| Bagni               | 2                                    |
| Anno di costruzione | 1997                                 |
| Garage/Posto auto   | 2 x superficie libera,<br>1 x Garage |

|                                    |                                                                                                     |
|------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 519.000 EUR                                                                                         |
| Casa                               | Porzioni di bifamiliari                                                                             |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises                           |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2018                                                                                                |
| Stato dell'immobile                | Curato                                                                                              |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                                           |
| Superficie lorda                   | ca. 19 m²                                                                                           |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone |

Codice oggetto: 25239644 - 69469 Weinheim

## Dati energetici

|                                         |            |
|-----------------------------------------|------------|
| Riscaldamento                           | Pellet     |
| Certificazione energetica valido fino a | 23.04.2035 |
| Fonte di alimentazione                  | Pellet     |

|                                                       |                                     |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Consumo finale di energia                             | 126.80 kWh/m²a                      |
| Classe di efficienza energetica                       | D                                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1997                                |

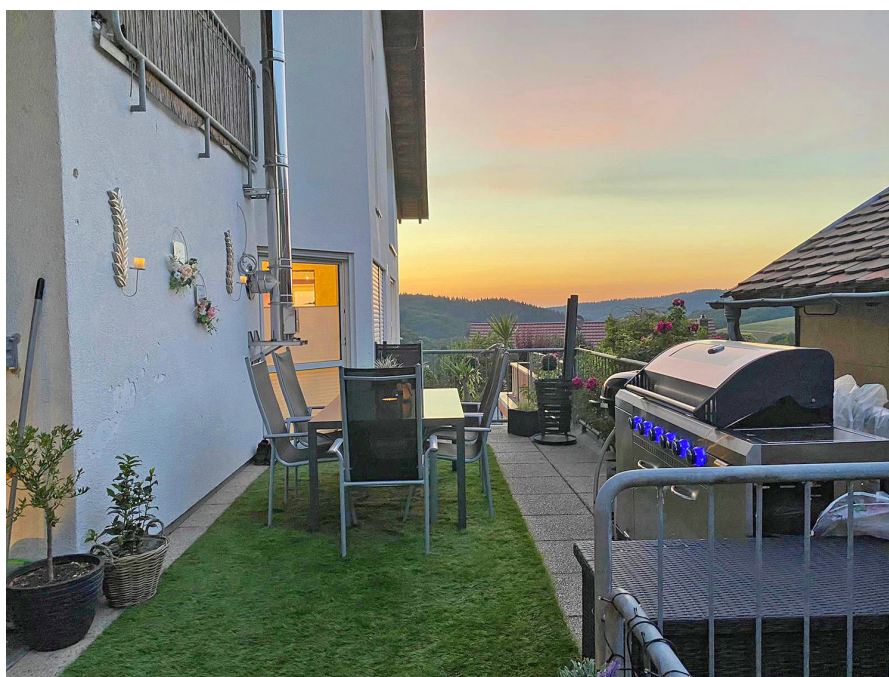
Codice oggetto: 25239644 - 69469 Weinheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25239644 - 69469 Weinheim

## La proprietà



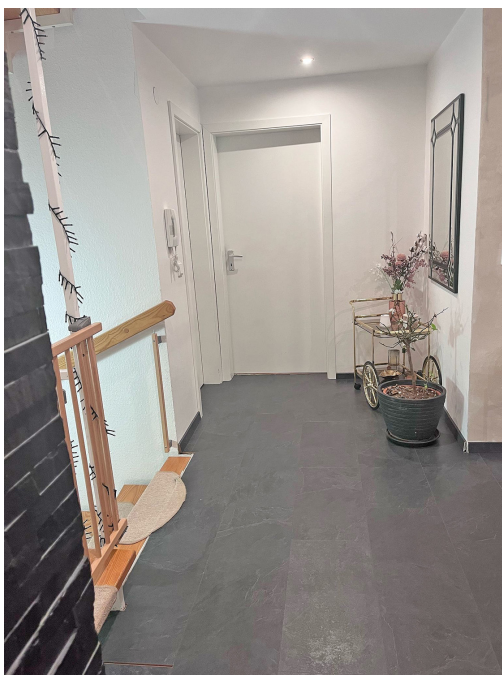
Codice oggetto: 25239644 - 69469 Weinheim

## La proprietà



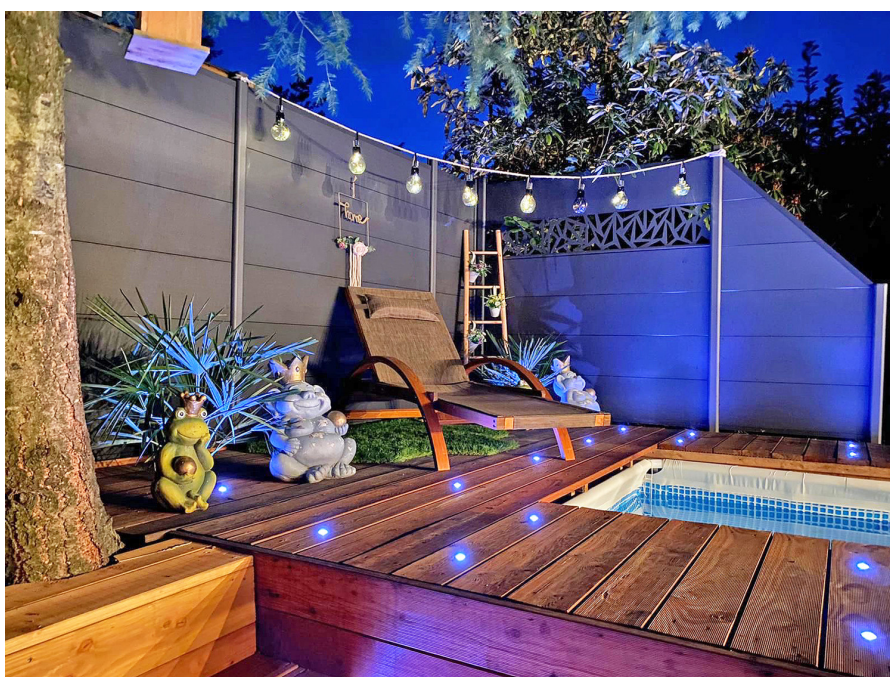
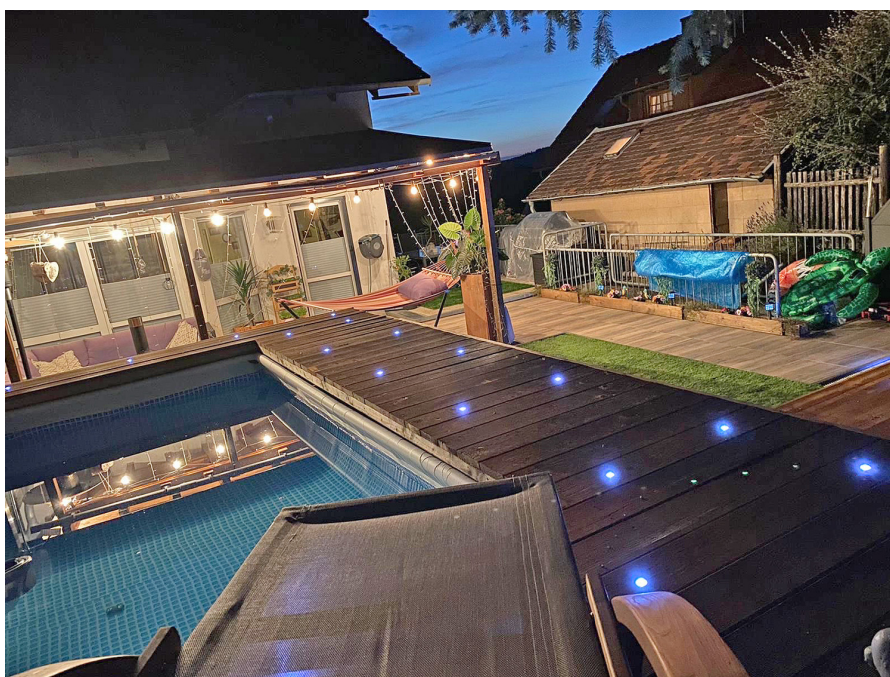
Codice oggetto: 25239644 - 69469 Weinheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25239644 - 69469 Weinheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25239644 - 69469 Weinheim

## Una prima impressione

Diese moderne Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1997 vereint großzügigen Wohnkomfort mit durchdachtem Design. Mit einer Wohnfläche von 160 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von 279 m<sup>2</sup> bietet das Anwesen ausreichend Platz für eine Familie, die sowohl Wert auf stilvolles Wohnen als auch auf praktische Nutzungsmöglichkeiten legt. Besonders hervorzuheben ist die separate Einliegerwohnung im Erdgeschoss, die sowohl für Gäste als auch als zusätzliche Wohneinheit oder Arbeitsbereich genutzt werden kann.

Die Einliegerwohnung, verfügt über einen Wohn- und Schlafbereich, eine Küche sowie ein Badezimmer. Diese flexible Raumaufteilung eignet sich hervorragend für Gäste oder eine kleine Familie und bietet dennoch ausreichend Privatsphäre.

Im Obergeschoss empfängt Sie eine großzügige Diele, die zu einem lichtdurchfluteten und einladenden Wohnzimmer führt. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse, die nahtlos in den gepflegten Garten übergeht – der perfekte Ort, um gesellige Abende im Freien zu verbringen. Im Garten befindet sich zudem ein Pool, der an heißen Sommertagen für erfrischende Abkühlung sorgt und das Gefühl von Urlaub direkt vor der Haustür bietet. Ein Arbeitszimmer bietet sich ideal für ein Homeoffice oder als ruhiger Rückzugsort an. Die moderne Küche, ausgestattet mit einer hochwertigen Einbauküche, bietet viel Platz für kulinarische Kreationen. Das angrenzende Esszimmer überzeugt mit seinem großzügigen Raumangebot und eignet sich hervorragend für gesellige Mahlzeiten, Familienfeiern oder ein entspanntes Abendessen mit Freunden. Ein praktisches Gäste-WC rundet das Obergeschoss perfekt ab.

Das Dachgeschoss besteht aus einem großzügigen Kinderzimmer und zwei Schlafzimmern, von denen eines hervorragend als Gästezimmer genutzt werden kann. Das Tageslichtbad ist modern ausgestattet und sorgt für Wohlfühlmomente. Vom Schlafzimmer aus gelangen Sie auf einen Balkon, von dem aus Sie einen wunderschönen Ausblick genießen können.

Besondere Highlights dieser Immobilie sind der Kamin, der an kalten Winterabenden für eine wohlige und gemütliche Atmosphäre sorgt. Die hochwertige Ausstattung mit stilvollen Laminat- und Fliesenböden sowie die doppelt verglasten Fenster verleihen dem Haus nicht nur eine moderne Atmosphäre, sondern tragen auch zur Energieeffizienz und einem hohen Wohnkomfort bei. Ein großzügiger Hobbyraum im Erdgeschoss sowie eine Garage und ein zusätzlicher Stellplatz bieten praktischen Stauraum.

Die Lage in Steinklingen, einem idyllischen Ortsteil von Weinheim, bietet eine perfekte Kombination aus ländlicher Ruhe und guter Anbindung an die Stadt. Weinheim besticht mit einem charmanten Altstadtflair, zahlreichen Freizeitmöglichkeiten und ausgezeichneter Verkehrsanbindung. Die Nähe zum Odenwald und den Weinbergen macht diese Region besonders attraktiv für Naturliebhaber und Genießer.

Diese Doppelhaushälfte vereint modernes Wohnen mit einer Lebensqualität, die keine Wünsche offen lässt und ist perfekt für eine Familie geeignet. Gerne können Sie Ihr Angebot über dem angegebenen Preis abgeben, damit die Eigentümer entscheiden können, ob sie dieses Angebot annehmen möchten. Überzeugen Sie sich selbst von diesem außergewöhnlichen Zuhause und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Codice oggetto: 25239644 - 69469 Weinheim

## Dettagli dei servizi

- Einliegerwohnung
- Pool
- Kamin
- Terrasse
- Balkon
- Garten
- Laminat
- Fliesen
- Doppelverglasung
- Einbauküche
- Gäste- WC
- Hobbyraum
- Keller
- Garage
- Stellplatz

Codice oggetto: 25239644 - 69469 Weinheim

## Tutto sulla posizione

Steinklingen ist ein Ortsteil der Stadt Weinheim und liegt idyllisch eingebettet in der sanften Hügel- und Weinlandschaft der Bergstraße. Der Ort zeichnet sich durch seine ruhige und ländliche Atmosphäre aus, während er gleichzeitig nur wenige Kilometer vom Stadtzentrum entfernt ist. Steinklingen bietet somit eine perfekte Mischung aus naturnahem Wohnen und der Nähe zu den urbanen Annehmlichkeiten von Weinheim. Weinheim, die "Zwei-Burgen-Stadt", liegt idyllisch eingebettet in der malerischen Landschaft zwischen dem Rhein-Neckar-Gebiet und dem Odenwald. Die Immobilie befindet sich im Ortsteil Hohensachsen. 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.

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.

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.

Das Zentrum von Weinheim begeistert mit seinem mittelalterlichen Flair und den engen Gassen, gesäumt von historischen Fachwerkhäusern. Hier finden Besucher charmante Cafés, Restaurants und kleine Boutiquen, in denen regionale Produkte und Handwerkskunst angeboten werden. Der Marktplatz mit seinem imposanten Rathaus bildet das Herzstück der Stadt und ist ein lebendiger Treffpunkt. Für Erholungssuchende bietet sich der Schlosspark mit seinen gepflegten Grünflächen und dem romantischen Schloss an, wo man gemütlich spazieren und die Seele baumeln lassen kann.

Weinheim ist auch für seine Weintradition bekannt. Die umliegenden Weinberge produzieren exzellente Weine, die bei Weinliebhabern auf der ganzen Welt geschätzt werden. Weinproben und Kellerführungen ermöglichen es Besuchern, die köstlichen Weine direkt vor Ort zu verkosten und mehr über die Kunst der Weinherstellung zu erfahren.

Zusätzlich zu seiner natürlichen Schönheit und seinem kulturellen Erbe veranstaltet Weinheim das ganze Jahr über eine Vielzahl von Veranstaltungen und Festen, die Besucher aus nah und fern anziehen. Ob das stimmungsvolle Bergsträßer Winzerfest,

das farbenfrohe Blütenwegfest oder das traditionelle Schlossparkfest, hier ist für jeden Geschmack etwas dabei.

Codice oggetto: 25239644 - 69469 Weinheim

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.4.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 126.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pelletheizung.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

Codice oggetto: 25239644 - 69469 Weinheim

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Gernot Heiss

---

Amtsgasse 1, 69469 Weinheim

Tel.: +49 6201 - 87 45 24 0

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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