

Abtsteinach

# Großes Einfamilienhaus mit Ausbaupotential

CODE DU BIEN: 24239583



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

PRIX D'ACHAT: 470.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 200 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 504 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24239583 - 69518 Abtsteinach

- 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: 24239583 - 69518 Abtsteinach

## En un coup d'œil

|                        |                                                     |
|------------------------|-----------------------------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 24239583                                            |
| Surface habitable      | ca. 200 m²                                          |
| Type de toiture        | à deux versants                                     |
| Pièces                 | 7                                                   |
| Chambres à coucher     | 2                                                   |
| Salles de bains        | 2                                                   |
| Année de construction  | 1954                                                |
| Place de stationnement | 1 x Abri de voitures, 3 x surface libre, 1 x Garage |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 470.000 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Maison individuelle                                                       |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 2021                                                                      |
| État de la propriété         | Modernisé                                                                 |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Surface de plancher          | ca. 210 m²                                                                |
| Aménagement                  | WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine                                        |

CODE DU BIEN: 24239583 - 69518 Abtsteinach

## Informations énergétiques

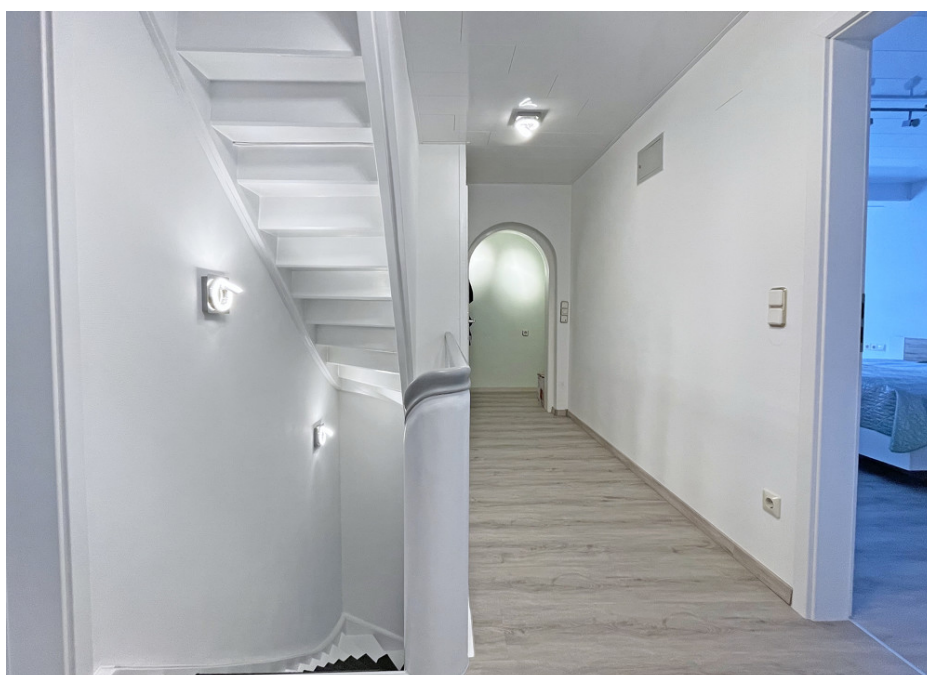
|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage par le sol |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 08.05.2032           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 125.30 kWh/m²a            |
| Classement<br>énergétique                                      | D                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1954                      |



CODE DU BIEN: 24239583 - 69518 Abtsteinach

## La propriété



CODE DU BIEN: 24239583 - 69518 Abtsteinach

## La propriété





CODE DU BIEN: 24239583 - 69518 Abtsteinach

## La propriété



CODE DU BIEN: 24239583 - 69518 Abtsteinach

## La propriété





CODE DU BIEN: 24239583 - 69518 Abtsteinach

## La propriété



CODE DU BIEN: 24239583 - 69518 Abtsteinach

## La propriété





CODE DU BIEN: 24239583 - 69518 Abtsteinach

## La propriété



CODE DU BIEN: 24239583 - 69518 Abtsteinach

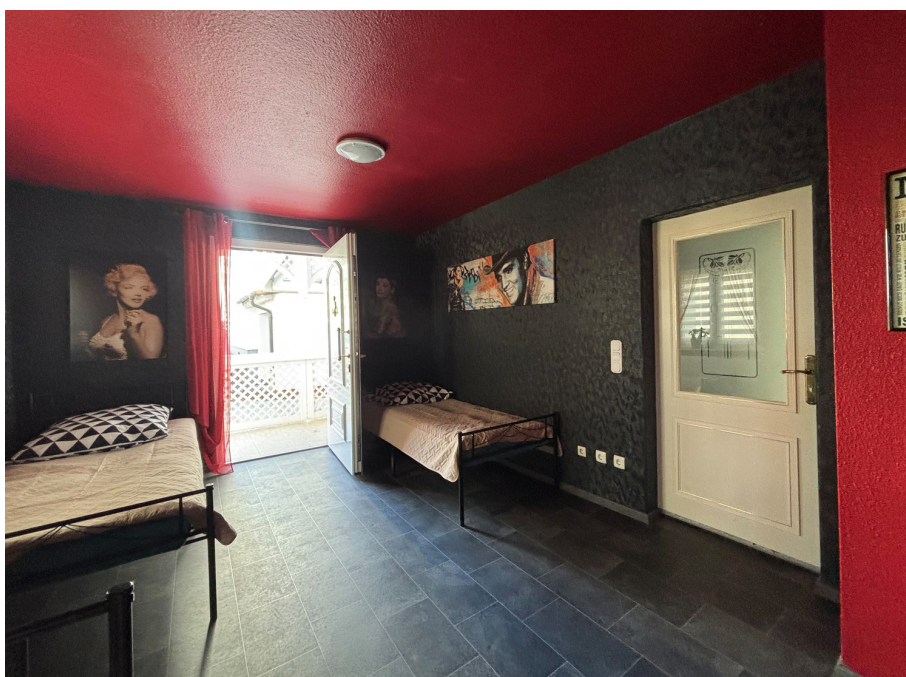
## La propriété





CODE DU BIEN: 24239583 - 69518 Abtsteinach

## La propriété



CODE DU BIEN: 24239583 - 69518 Abtsteinach

## La propriété





CODE DU BIEN: 24239583 - 69518 Abtsteinach

## La propriété





CODE DU BIEN: 24239583 - 69518 Abtsteinach

## La propriété



CODE DU BIEN: 24239583 - 69518 Abtsteinach

## La propriété





CODE DU BIEN: 24239583 - 69518 Abtsteinach

## La propriété





CODE DU BIEN: 24239583 - 69518 Abtsteinach

## Une première impression

Zum Verkauf steht ein modernisiertes Einfamilienhaus mit Gewerbefläche, das sich ideal für Familien und Personen mit einem Bedürfnis nach zusätzlichem Raumangebot und moderner Ausstattung eignet. Dieses Haus wurde ursprünglich im Jahr 1954 erbaut und seitdem kontinuierlich instandgehalten und modernisiert, zuletzt umfassend im Jahr 2021.

Die Gesamtwohnfläche des Hauses beträgt ca. 200 m<sup>2</sup>, die sich über sieben großzügig geschnittene Zimmer erstreckt. Auf einem Grundstück von ca. 504 m<sup>2</sup> bietet das Haus zudem ausreichend Außenfläche zur individuellen Nutzung.

Ein zentrales Highlight der Immobilie ist die umfangreiche Kernsanierung des Obergeschosses, die im Jahr 2021 durchgeführt wurde. Hierbei wurden die Küche, die Badezimmer und die Bodenbeläge vollständig erneuert. Die Küche ist mit hochwertigen Materialien und Geräten ausgestattet und bietet viel Platz für kulinarische Aktivitäten. Für ein angenehmes Wohnklima sorgt eine moderne Gasheizung der Marke Buderus, welche 2021 durch die Installation von fünf Solarzellen ergänzt wurde. Zudem gibt es sowohl eine Zentralheizung als auch eine Fußbodenheizung, die Wärme gleichmäßig im Haus verteilt. Ebenfalls wurde 2023 ein Holzofen im großen Wohnbereich eingebaut. Die Immobilie verfügt über drei Außenparkplätze und ein Carport, was bequemes und sicheres Parken ermöglicht. Ein etwa 210 m<sup>2</sup> großer Nutzflächebereich bietet zusätzliche Flexibilität, etwa als Stauraum oder für gewerbliche Zwecke. Tatsächlich ist die Immobilie bereits mit einer Gewerbeeinheit ausgestattet, diese kann durch verschiedene separate Eingänge erreicht werden und ist somit abgetrennt vom Wohnbereich des Hauses. Zuletzt wurde diese als Getränke - und Blumen Markt genutzt mit der Möglichkeit auch vereinzelte Privatveranstaltungen dort stattfinden zu lassen.

Im Kellergeschoss des Hauses, finden Sie ebenfalls genügend Platz vor, neben einem WC, dem Heizungsraum und einer Werkstatt verfügt diese Etage über zwei weitere Kellerräume. Einer der beiden hat einen Zugang zum Hof, welcher ebenfalls zum Haus gehört.

Ein gepflegter Hof rundet das Angebot ab und bietet Platz für Freizeitaktivitäten im Freien oder als Rückzugsort an der frischen Luft.

Bei Interesse an dieser ansprechend modernisierten Immobilie steht Ihnen die Möglichkeit zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung. Diese Immobilie vereint in optimaler Weise die Bedürfnisse nach Wohnkomfort, moderner Ausstattung und zusätzlichem Raumangebot.

CODE DU BIEN: 24239583 - 69518 Abtsteinach

## Détails des commodités

- \* Hochwertiger Vinylboden
- \* Solarzellen
- \* Carport
- \* Dreifach verglaste Fenster mit Fliegengitter
- \* Gas Heizung (Buderus )
- \* Gewerbeeinheit mit Gewerbeschein
- \* Sicherheitstür (Winkhaustür)
- \* Hof
- \* Holzofen
- \* ca. 210m<sup>2</sup> Nutzfläche



**CODE DU BIEN: 24239583 - 69518 Abtsteinach**

## Tout sur l'emplacement

Abtsteinach liegt eingebettet von Wiesen und Wäldern auf sonniger Plateau-Lage und verfügt über alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Grundschule, Kindergarten, Sportzentrum sowie Supermarkt. Von hier aus lassen sich herrliche Spaziergänge oder ausführliche Wanderungen im Odenwald unternehmen.

Weinheim mit der zauberhaften Altstadt und dem historischen Marktplatz und den zahlreichen Straßencafés erreichen sie mit dem Pkw in ca. 15 Minuten. Das Weinheimer Schloss mit Schlosspark ist ein großer Publikums Magnet und weit über die Region bekannt und ein beliebtes Ausflugsziel für Jung und Alt. Durch die direkte Anbindung an die A5 und A6 benötigt man nach Heidelberg und Mannheim von hier aus nur ca. 40 Minuten mit dem Pkw.

CODE DU BIEN: 24239583 - 69518 Abtsteinach

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.5.2032.

Endenergiebedarf beträgt 125.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1954.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

CODE DU BIEN: 24239583 - 69518 Abtsteinach

## Contact

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

Gernot Heiss

---

Amtsgasse 1, 69469 Weinheim

Tel.: +49 6201 - 87 45 24 0

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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