

69469 Weinheim

PREISANPASSUNG - Modernisierungsbedürftiges Dreifamilienhaus in sehr guter Wohnlage von Weinheim



Kaufpreis
699.000 €

Wohnfläche
230 m²

Zimmer
12

Ihr Ansprechpartner
Schürer & Fleischer
Immobilien GmbH & Co.
KG

Filiale Heidelberg Wohnen
072513060600
info@schuerrerr-fleischer.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	230 m ²
separate WCs	2
Zimmer	12
Badezimmer	3
Grundstücksfläche	455 m ²
Wohneinheiten	3

Preise & Kosten

Kaufpreis	699.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. MwSt.
Kaufpreis / qm	3.035,71 €

Energieausweis

Art	Bedarf
Wertklasse	H
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	279.80
Primär-Energieträger	GA S

Zustand

Baujahr	1961
Verkaufstatus	offen

Ausstattung

Bauweise	Massivbauweise
Dachform	Satteldach

Objekt-Titel

PREISANPASSUNG - Modernisierungsbedürftiges Dreifamilienhaus in sehr guter Wohnlage von Weinheim

Lage-Beschreibung

Das Dreifamilienhaus liegt in einem ruhigen Wohngebiet mit Wohnbebauung aus den 1960ern am oberen Ende einer Sackgasse.

Objektbeschreibung

.....
Online-ID:
WKHTNTVN
.....

Objekt-Nr.:
210106
.....



vr-wohnen.de
Immobilienangebote von
Volks- und Raiffeisenbanken

Dieses Dreifamilienhaus wurde 1961 auf einem 455 qm großen Grundstück errichtet (Bodenrichtwert 925€/qm) und überzeugt durch seine solide Bauweise in Stahlbeton und Mauerwerk, eine durchdachte Aufteilung sowie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Das voll unterkellerte Gebäude mit zwei Vollgeschossen wurde im Jahr 1995 um das Dachgeschoss erweitert (mit Baugenehmigung) und bietet heute eine Gesamtwohnfläche von ca. 230 m².

Die Immobilie befindet sich in einem ruhigen Wohngebiet mit gewachsener Bebauung aus den 1960er Jahren – angenehm gelegen am oberen Ende einer Sackgasse. Hier profitieren Sie von einer entspannten Wohnatmosphäre bei gleichzeitig guter Erreichbarkeit.

Aufteilung und Ausstattung

Die drei Wohneinheiten sind klassisch und funktional geschnitten:

- Erdgeschoss (ca. 82 m²):

Vier Zimmer, Küche, Wannenbad sowie eine separate Toilette. Vom Wohnbereich aus gelangen Sie auf die großzügige, ca. 20 m² große Terrasse (kein Belag) mit idealer Südausrichtung und direktem Zugang in den Garten.

- Obergeschoss (ca. 79 m²):

Identischer Grundriss wie im Erdgeschoss, ausgestattet mit einem Duschbad. Ein Balkon mit ca. 8 m² (ebenfalls Südausrichtung) ergänzt das Raumangebot.

- Dachgeschoss (ca. 68 m²):

Im Jahr 1995 genehmigt ausgebaut, bietet diese Wohnung ebenfalls vier Zimmer, eine Küche sowie ein Wannenbad mit zusätzlicher Dusche. Auch hier steht ein Balkon (ca. 8 m²) zur Verfügung (Südausrichtung).

Der Kellerbereich umfasst mehrere Räume, darunter ursprünglich drei Kellerräume, einen Hobbyraum, ein Duschbad sowie eine kombinierte Waschküche mit Heizraum.

Außenbereich und Stellplätze

Das Grundstück bietet einen schön angelegten Garten mit Rasenfläche und Steingarten. Von der Terrasse im Erdgeschoss besteht ein direkter Zugang ins Grüne. Zwei separate Einzelgaragen sowie zusätzliche Stellplätze davor sorgen für komfortable Parkmöglichkeiten.

Modernisierungen

- 1995: Ausbau Dachgeschoss inkl. Genehmigung und Geschossdeckendämmung
- 2002: Gaseinzeltherme im Dachgeschoss
- 2009: Gaszentralheizung für das Gebäude

Aktuelle Nutzung / Rendite

Die Immobilie ist derzeit vollständig an ein lokales Unternehmen vermietet und wird als Monteursunterkunft genutzt. Die Jahresnettokaltniete beträgt aktuell 19.800 €. Eine Räumung ist innerhalb von drei Monaten möglich, sodass sowohl Kapitalanleger als auch Eigennutzer flexible Perspektiven haben.

Rechtliche Situation

Das Haus ist bereits in drei separate Wohneinheiten nach WEG aufgeteilt. Eine Abgeschlossenheitsbescheinigung sowie eine Teilungserklärung inklusive Plänen liegen vor.

Fazit

Eine interessante Immobilie mit starker Substanz, guter Lage und vielfältigem Nutzungspotenzial – ideal für Kapitalanleger, Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination aus Eigennutzung und Vermietung.

sonstige Angaben

Gerne können Sie ein ausführliches Exposé mit weiteren Informationen anfordern oder auf unserer Website im VIP-Bereich downloaden.

Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen?
Mit uns glücklicher Verkäufer werden und einen unverbindlichen
Beratungstermin vereinbaren.

Telefonische Erreichbarkeit
Mo. - Fr. : 9:00 - 12:00 und 14:00 - 17:00 Uhr
(Nicht an Feiertagen)

Impressionen





