



69469 Weinheim

Großes, modernisierungsbedürftiges Dreifamilienhaus in sehr guter Wohnlage von Weinheim



850.000 €

Kaufpreis

230 m²

Wohnfläche

455 m²

Grundstücksfläche

12

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Schürer & Fleischer Immobilien GmbH & Co.KG

Filiale Heidelberg Wohnen

Tel.: 00496221434100

info@schuerrerr-fleischer.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	230 m²
Grundstücksfläche	455 m²
Zimmer	12
Badezimmer	3
separate WCs	2
Wohneinheiten	3

Allgemeine Infos

vermietet	✓
gewerbliche Nutzung möglich	✓

Zustand

Baujahr	1961
Verkaufstatus	offen

Preise & Kosten

Kaufpreis	850.000 €
Kaufpreis / qm	3.035,71 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	24.09.2035
Baujahr (Haus)	1961
Wertklasse	H
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	279.80
Primär-Energieträger	GAS



Ausstattung

Dachform

Satteldach



Bauweise

Massivbauweise





Beschreibung

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 Jahresnettokaltmiete 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 solider Substanz, guter Lage und vielfältigem Nutzungspotenzial – ideal für Kapitalanleger, Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination aus Eigennutzung und Vermietung.



Lage

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

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)



















