

Weinheim

# Helle 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in begehrter Lage

Objektnummer: 25239635



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

KAUFPREIS: 296.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 88 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25239635 - 69469 Weinheim

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25239635 - 69469 Weinheim

## Auf einen Blick

|              |            |
|--------------|------------|
| Objektnummer | 25239635   |
| Wohnfläche   | ca. 88 m²  |
| Zimmer       | 3          |
| Schlafzimmer | 2          |
| Badezimmer   | 1          |
| Baujahr      | 1971       |
| Stellplatz   | 1 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 296.000 EUR                                                               |
| Wohnungstyp                | Etagenwohnung                                                             |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2003                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | gepflegt                                                                  |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Ausstattung                | Gäste-WC, Balkon                                                          |

Objektnummer: 25239635 - 69469 Weinheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                   |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Öl             | Endenergieverbrauch         | 94.50 kWh/m²a     |
| Energieausweis gültig bis  | 18.04.2031     | Energie-Effizienzklasse     | C                 |
| Befuerung                  | Öl             | Baujahr laut Energieausweis | 1995              |

Objektnummer: 25239635 - 69469 Weinheim

## Die Immobilie



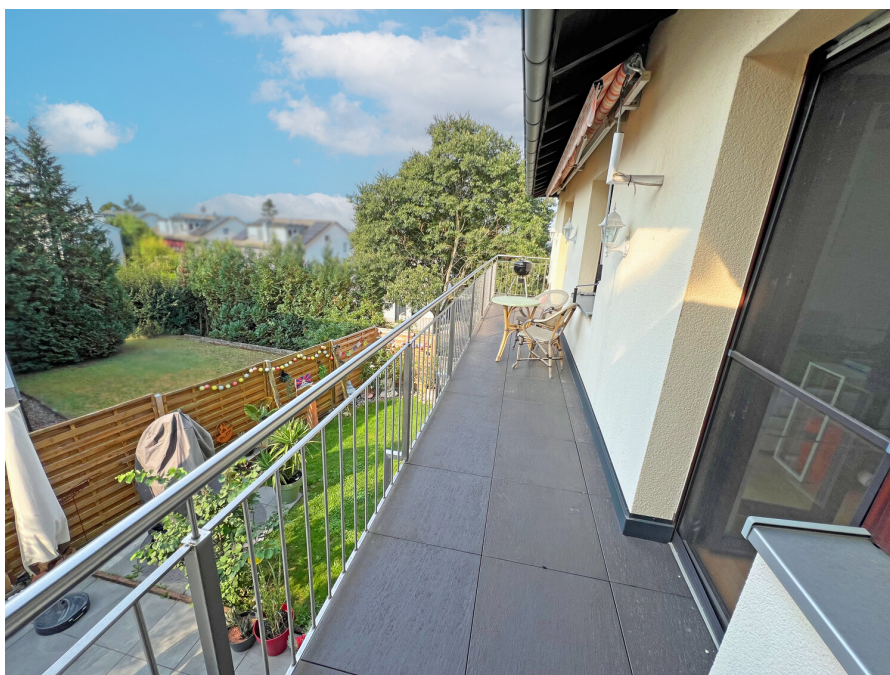
Objektnummer: 25239635 - 69469 Weinheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25239635 - 69469 Weinheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25239635 - 69469 Weinheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25239635 - 69469 Weinheim

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine helle 3 Zimmer Wohnung mit rund 88 m<sup>2</sup> in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1971 in einer sehr ruhigen Wohngegend. Viel Tageslicht und ein angenehmes Wohnambiente schaffen eine freundliche Atmosphäre, die sofort zum Ankommen einlädt.

Nach dem Eintreten empfängt Sie eine helle, einladende Diele, die harmonisch in den Wohnbereich überleitet. Das weitläufige, lichtdurchflutete Wohnzimmer öffnet sich zum sonnigen Balkon, der mit einem traumhaftem Blick in die Rheinebene bis zu den Pfälzer Bergen aufwarten kann und für entspannte Stunden nach einem stressigen Alltag, einlädt. Direkt angrenzend befindet sich das gemütliche Esszimmer. Die separat angeordnete Küche ist praktisch und gut strukturiert. Das geräumige Schlafzimmer bietet einen erholsamen Rückzugsort. Ein Kinderzimmer ist ebenfalls vorhanden. Gäste-WC und Badezimmer sind voneinander getrennt erreichbar – komfortabel im Alltag und ideal bei Besuch.

Zu den Besonderheiten gehören ein geräumiges Kellerabteil, sowie im Keller weitere Abstellfläche für zusätzlichen Stauraum und ein eigener Garagenstellplatz, der das Angebot komfortabel abrundet.

Die Lage in Weinheim an der badischen Bergstraße steht für hohe Lebensqualität mit Weinbergen, charmantem Altstadtkern und sehr guter Anbindung an ÖPNV und Autobahn. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kitas und vielfältige Freizeitangebote sind schnell erreichbar, Naherholung beginnt praktisch vor der Haustür.

Ob zur Eigennutzung mit angenehm viel Platz und Balkon oder als werthaltige Kapitalanlage in gefragter Wohnlage, diese Wohnung verbindet Substanz, Lage und Perspektive und ist eine Gelegenheit, die man sich sichern sollte.

Objektnummer: 25239635 - 69469 Weinheim

## Ausstattung und Details

- Parkett
- Fliesen
- Laminat
- Doppelverglasung
- Balkon
- Kellerabteil
- Garage

Objektnummer: 25239635 - 69469 Weinheim

## Alles zum Standort

Weinheim, die "Zwei-Burgen-Stadt", liegt idyllisch eingebettet in der malerischen Landschaft zwischen dem Rhein-Neckar-Gebiet und dem Odenwald. 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.

Objektnummer: 25239635 - 69469 Weinheim

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 18.4.2031.  
Endenergieverbrauch beträgt 94.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

Objektnummer: 25239635 - 69469 Weinheim

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gernot Heiss

---

Amtsgasse 1, 69469 Weinheim

Tel.: +49 6201 - 87 45 24 0

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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