

Weinheim

# Top Kapitalanlage in zentraler Lage!

Objektnummer: 25239633



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

KAUFPREIS: 115.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 30 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 1

Objektnummer: 25239633 - 69469 Weinheim

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

Objektnummer: 25239633 - 69469 Weinheim

## Auf einen Blick

|              |                |
|--------------|----------------|
| Objektnummer | 25239633       |
| Wohnfläche   | ca. 30 m²      |
| Zimmer       | 1              |
| Schlafzimmer | 1              |
| Badezimmer   | 1              |
| Baujahr      | 2002           |
| Stellplatz   | 1 x Tiefgarage |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis             | 115.000 EUR                                                               |
| Wohnungstyp           | Etagenwohnung                                                             |
| Provision             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | renovierungsbedürftig                                                     |
| Bauweise              | Massiv                                                                    |
| Ausstattung           | Balkon                                                                    |

Objektnummer: 25239633 - 69469 Weinheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                   |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch         | 89.00 kWh/m²a     |
| Energieausweis gültig bis  | 13.09.2028     | Energie-Effizienzklasse     | C                 |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 2002              |

Objektnummer: 25239633 - 69469 Weinheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 25239633 - 69469 Weinheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25239633 - 69469 Weinheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 25239633 - 69469 Weinheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 25239633 - 69469 Weinheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25239633 - 69469 Weinheim

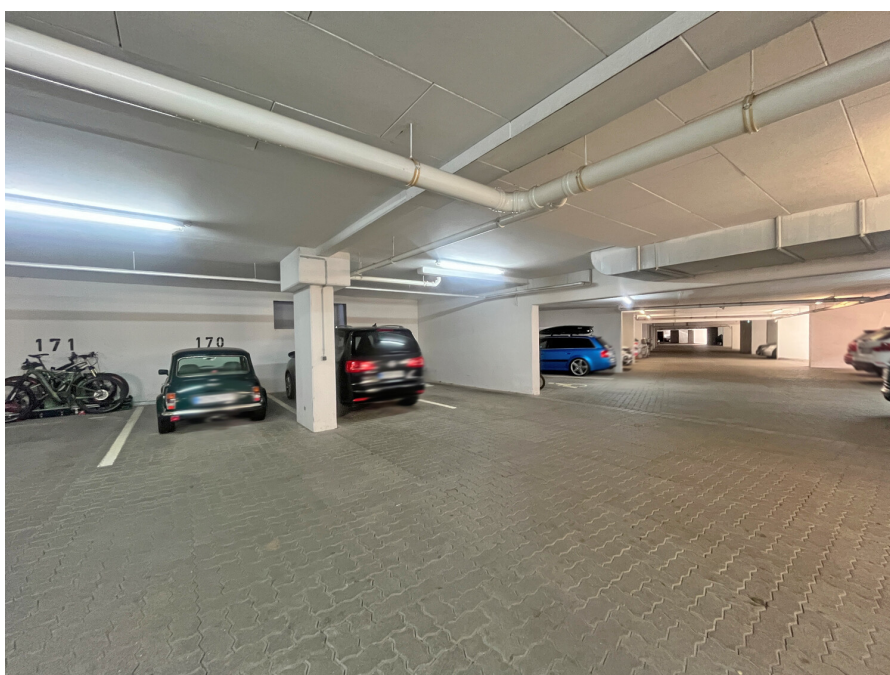
## Die Immobilie





Objektnummer: 25239633 - 69469 Weinheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25239633 - 69469 Weinheim

## Ein erster Eindruck

Dieses helle und freundliche Apartment aus dem Baujahr 2002 besticht durch seine clevere Raumaufteilung und den schönen Ausblick. Auf rund 30 m<sup>2</sup> bietet es Singles, Studenten oder Kapitalanlegern ein ideales Zuhause mit viel Potenzial.

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in den Flur, von dem aus Sie direkt das Badezimmer erreichen. Dahinter öffnet sich der helle Wohn- und Schlafbereich, der das Herzstück des Apartments bildet und eine angenehme Wohnatmosphäre schafft. Die angrenzende Küche ist praktisch geschnitten und sorgt für kurze Wege im Alltag. Ein besonderes Highlight ist der Balkon, von dem aus Sie einen schönen Blick bis hin zum Roten Turm genießen können.

Zu den weiteren Annehmlichkeiten gehören ein eigenes Kellerabteil, ein Tiefgaragenstellplatz sowie ein Aufzug im Haus. Die Wohnung ist mit doppelt verglasten Fenstern ausgestattet und bietet zugleich Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Die Lage in Weinheim verbindet ruhiges Wohnen mit kurzen Wegen: Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, die historische Altstadt und der Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr sind schnell erreichbar. Die Nähe zur Bergstraße und die gute Anbindung an Mannheim und Heidelberg machen den Standort besonders attraktiv.

Eine kleine, feine Wohnung mit großem Potenzial – ob als sichere Kapitalanlage oder als gemütliches Zuhause für Singles.



Objektnummer: 25239633 - 69469 Weinheim

## Ausstattung und Details

- Balkon
- Teppichboden
- Fliesen
- Kellerabteil
- Tiefgaragenstellplatz

Objektnummer: 25239633 - 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: 25239633 - 69469 Weinheim

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 13.9.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 89.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002.  
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: 25239633 - 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)