

Weinheim

# Lichtdurchflutetes Reihenmittelhaus mit sonniger Terrasse und gepflegtem Garten

Property ID: 25239613



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

**PURCHASE PRICE: 549.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 143 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 142 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25239613 - 69469 Weinheim

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25239613 - 69469 Weinheim

## At a glance

Property ID	25239613	Purchase Price	549.000 EUR
Living Space	ca. 143 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,0 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2021
Rooms	5	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	4	Construction method	Solid
Bathrooms	2	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	1991		
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage		

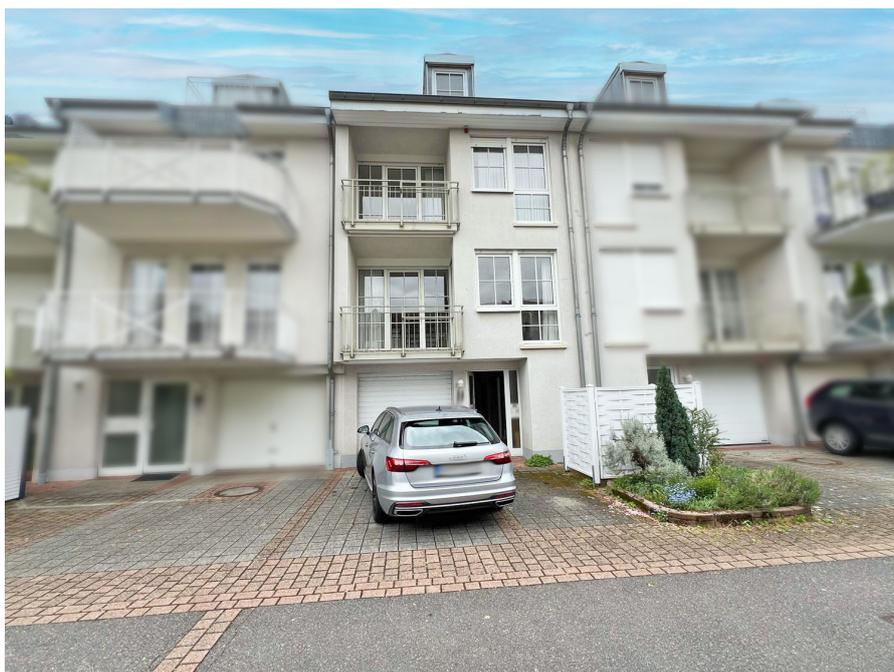
Property ID: 25239613 - 69469 Weinheim

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	129.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	01.05.2035	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1991

Property ID: 25239613 - 69469 Weinheim

## The property



Property ID: 25239613 - 69469 Weinheim

## The property



Property ID: 25239613 - 69469 Weinheim

## The property



Property ID: 25239613 - 69469 Weinheim

## The property



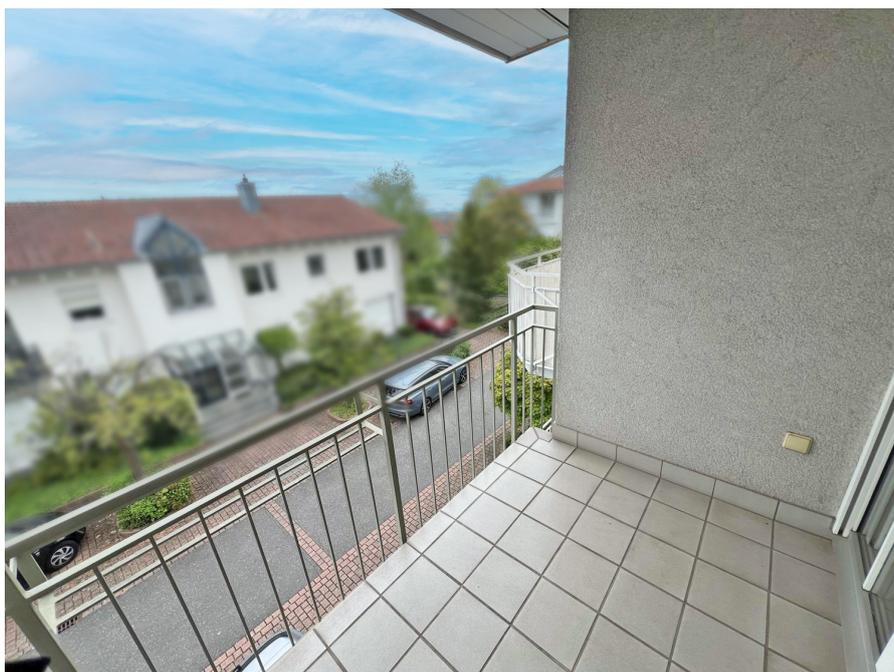
Property ID: 25239613 - 69469 Weinheim

## The property



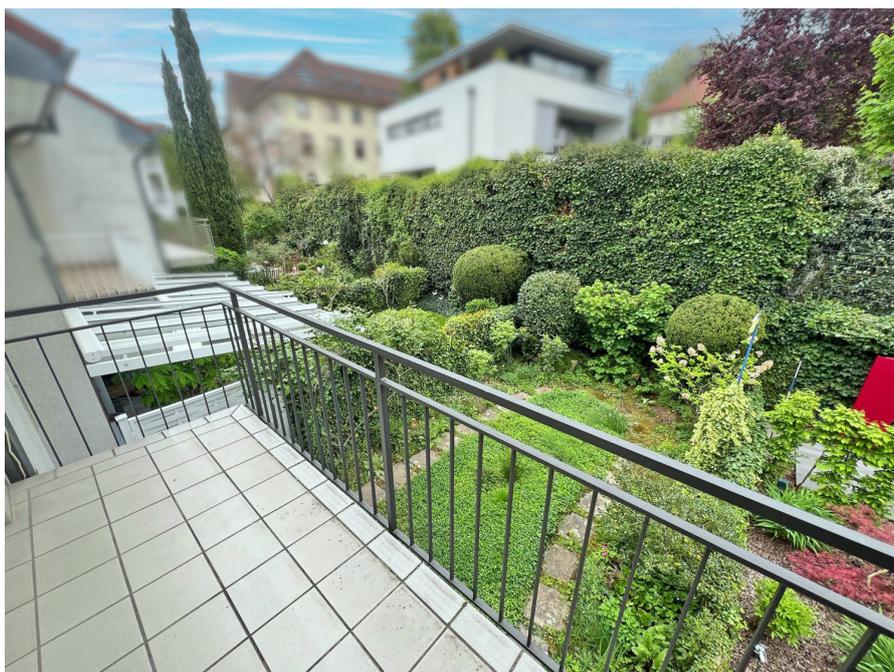
Property ID: 25239613 - 69469 Weinheim

## The property



Property ID: 25239613 - 69469 Weinheim

## The property



Property ID: 25239613 - 69469 Weinheim

## The property



Property ID: 25239613 - 69469 Weinheim

## The property



Property ID: 25239613 - 69469 Weinheim

## A first impression

Dieses gepflegte Reihenmittelhaus aus dem Jahr 1991 befindet sich in einer ruhigen und angenehmen Wohngegend von Weinheim. Auf einer Wohnfläche von ca. 143m<sup>2</sup> und einem Grundstück von 142m<sup>2</sup> bietet es großzügigen und vielseitig nutzbaren Raum für die ganze Familie. Die durchdachte, familienfreundliche Aufteilung schafft ein harmonisches Wohnambiente mit Platz für individuelle Entfaltung. Im Erdgeschoss empfängt Sie ein lichtdurchfluteter Wohnbereich mit direktem Zugang zum Balkon – ideal für entspannte Stunden im Freien. Das angrenzende Esszimmer öffnet sich zur sonnigen Terrasse, die nahtlos in den gepflegten Garten übergeht. Die angrenzende Küche ist mit einer praktischen, funktionalen Einbauküche ausgestattet und bietet ausreichend Platz zum gemütlichen Kochen und Genießen. Im Obergeschoss erwarten Sie ein zentraler Flur, ein gemütliches Kinderzimmer mit Zugang zum Balkon, ein gepflegtes Badezimmer sowie ein großzügiges, helles Schlafzimmer, das ebenfalls über einen eigenen Balkon verfügt – ein idealer Rückzugsort nach einem anstrengenden Tag. Das ausgebaute Dachgeschoss bietet zwei weitere, vielseitig nutzbare Räume, die flexibel als Gäste-, Arbeits- oder Hobbyzimmer genutzt werden können. Ein zusätzliches Badezimmer auf dieser Etage erhöht den Wohnkomfort. Im Untergeschoss stehen Ihnen zwei nützliche, geräumige Kellerräume zur Verfügung, ergänzt durch ein separates, praktisches Gäste-WC. Die Garage, die über ein elektrisches Tor verfügt, sowie ein weiterer komfortabler Stellplatz rundet das Platzangebot ab. Die Immobilie überzeugt mit einer gepflegten Ausstattung und bietet dank Fliesenböden, einer praktischen Einbauküche sowie doppelt verglasten Fenstern ein komfortables Wohnumfeld. Die angenehme Fußbodenheizung sorgt dabei in der kühleren Jahreszeit für behagliche Wärme und rundet das gemütliche Wohngefühl ideal ab. Das Haus befindet sich in einem ruhigen und gut angebundenen Wohngebiet von Weinheim. Die Lage bietet eine hervorragende Infrastruktur mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie Anbindungen an den öffentlichen Nahverkehr. Auch die Innenstadt ist schnell erreichbar und ermöglicht eine bequeme Verbindung zu allen wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Die Kombination aus angenehmer Wohnlage und guter Erreichbarkeit macht diese Immobilie besonders interessant für Paare oder Familien, die ein ausgeglichenes und praktisches Wohnumfeld schätzen. Melden Sie sich gerne bei uns, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren und sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.

Property ID: 25239613 - 69469 Weinheim

## Details of amenities

- Terrasse
- drei Balkone
- Fliesen
- Einbauküche
- Doppelverglasung
- Keller
- Fußbodenheizung
- Gäste- WC
- Garage mit elektrischem Tor
- Stellplatz

Property ID: 25239613 - 69469 Weinheim

## All about the location

Weinheim, die "Zwei-Burgen-Stadt", liegt idyllisch eingebettet in der malerischen Landschaft zwischen dem Rhein-Neckar-Gebiet und dem Odenwald. Die Immobilie befindet sich im Ortsteil Hohensachsen. 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.

Property ID: 25239613 - 69469 Weinheim

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.5.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 129.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der  
Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991. Die  
Energieeffizienzklasse ist D.

Property ID: 25239613 - 69469 Weinheim

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Gernot Heiss

---

Amtsgasse 1, 69469 Weinheim

Tel.: +49 6201 - 87 45 24 0

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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