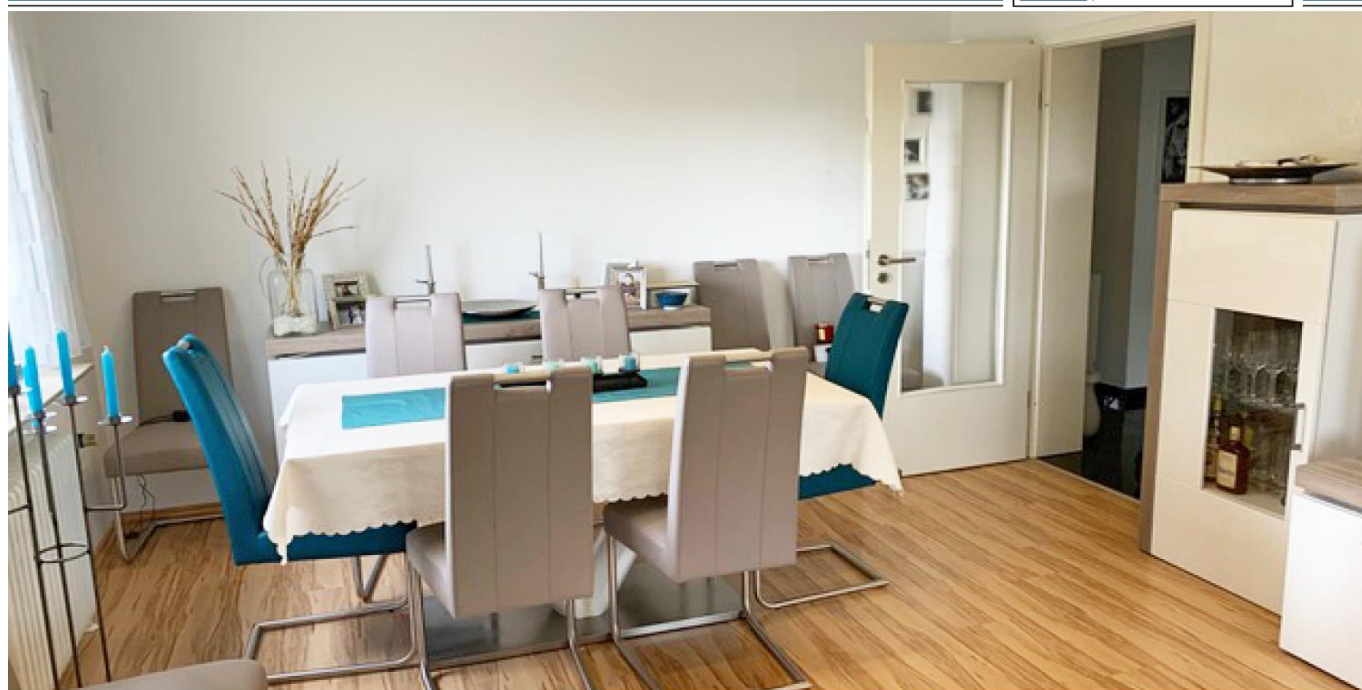


Weinheim

# Charmante Eigentumswohnung mit Balkon in super Lage!

Property ID: 25239612



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

PURCHASE PRICE: 315.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 91 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3

Property ID: 25239612 - 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: 25239612 - 69469 Weinheim

## At a glance

|                      |                                            |
|----------------------|--------------------------------------------|
| Property ID          | 25239612                                   |
| Living Space         | ca. 91 m²                                  |
| Floor                | 2                                          |
| Rooms                | 3                                          |
| Bedrooms             | 2                                          |
| Bathrooms            | 1                                          |
| Year of construction | 1977                                       |
| Type of parking      | 1 x Underground car park, 15000 EUR (Sale) |

|                               |                                                                           |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price                | 315.000 EUR                                                               |
| Commission                    | Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Refurbishment | 2013                                                                      |
| Condition of property         | Well-maintained                                                           |
| Construction method           | Solid                                                                     |
| Usable Space                  | ca. 8 m²                                                                  |
| Equipment                     | Guest WC, Built-in kitchen, Balcony                                       |

Property ID: 25239612 - 69469 Weinheim

## Energy Data

|                                |                   |
|--------------------------------|-------------------|
| Type of heating                | Central heating   |
| Energy Source                  | Light natural gas |
| Energy certificate valid until | 09.02.2029        |
| Power Source                   | Gas               |

|                                                      |                                |
|------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Energy Certificate                                   | Energy consumption certificate |
| Final energy consumption                             | 155.90 kWh/m²a                 |
| Energy efficiency class                              | E                              |
| Year of construction according to energy certificate | 1977                           |

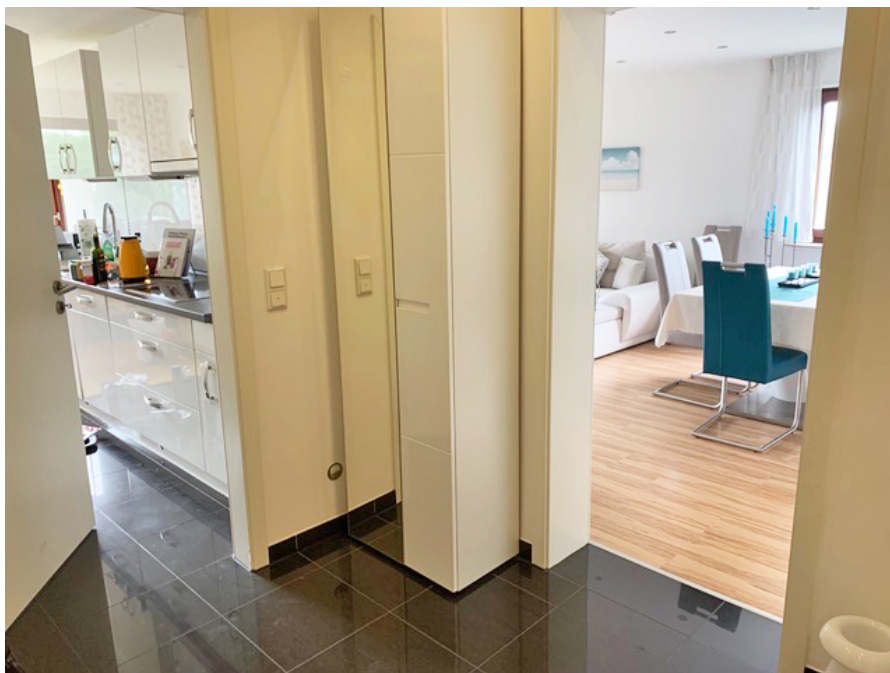
Property ID: 25239612 - 69469 Weinheim

## The property



Property ID: 25239612 - 69469 Weinheim

## The property



Property ID: 25239612 - 69469 Weinheim

## The property



Property ID: 25239612 - 69469 Weinheim

## The property



Property ID: 25239612 - 69469 Weinheim

## The property



Property ID: 25239612 - 69469 Weinheim

## A first impression

Diese großzügige Etagenwohnung aus dem Baujahr 1977 bietet mit ca. 90m<sup>2</sup> Wohnfläche viel Raum zum Wohlfühlen. Sie befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus in zentraler Lage und ist bequem per Aufzug erreichbar – ideal für jedes Alter. Die durchdachte Raumaufteilung umfasst einen hellen Wohn- und Essbereich mit Zugang zum sonnigen Balkon in Südausrichtung, zwei Schlafzimmer mit flexibler Nutzungsmöglichkeit, ein gepflegtes Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC – praktisch und komfortabel zugleich. Große Fensterflächen sorgen in allen Wohnräumen für viel Tageslicht und eine angenehme Wohnatmosphäre. Die Ausstattung entspricht einem soliden Standard und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand – eine ideale Grundlage für Ihre individuelle Gestaltung. Ein besonderes Plus ist der Balkon mit Südausrichtung, der zum Entspannen im Freien einlädt. Ein Tiefgaragenstellplatz steht zur Verfügung und kann für 15.000 Euro zusätzlich erworben werden. Die Lage ist bestens erschlossen: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und der öffentliche Nahverkehr befinden sich in unmittelbarer Nähe. Das Stadtzentrum ist schnell erreichbar, ebenso wie die Anbindung an das Umland. Diese Wohnung eignet sich perfekt für Paare, kleine Familien oder alle, die zentrumsnah und zugleich ruhig wohnen möchten. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin – wir freuen uns darauf, Ihnen dieses gepflegte Zuhause persönlich vorzustellen. Die Wohnung ist derzeit noch vermietet. Die aktuellen Mieter haben jedoch bereits ihren freiwilligen Auszug zum Ende September angekündigt, sodass die Immobilie ab Oktober bezugsfrei ist.

Property ID: 25239612 - 69469 Weinheim

## Details of amenities

- Einbauküche
- Balkon mit Südausrichtung
- Balkon mit Nordausrichtung
- TG-Stellplatz (zzgl. 15.000 Euro)
- Kellerraum
- Trockenraum im Keller

Property ID: 25239612 - 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: 25239612 - 69469 Weinheim

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.2.2029. Endenergieverbrauch beträgt 155.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1977. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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 Handelsregisterauszugs, 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.

Property ID: 25239612 - 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)