

Weinheim

# Helle Erdgeschosswohnung mit Terrasse und Hobbyraum – Ihr entspanntes Zuhause

Property ID: 25239628



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

**PURCHASE PRICE: 280.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 80 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3**

Property ID: 25239628 - 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: 25239628 - 69469 Weinheim

## At a glance

Property ID	25239628	Purchase Price	280.000 EUR
Living Space	ca. 80 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	3	Modernisation / Refurbishment	2023
Bedrooms	2	Condition of property	Well-maintained
Bathrooms	1	Construction method	Solid
Year of construction	1996	Usable Space	ca. 15 m <sup>2</sup>
Type of parking	2 x Multi-storey car park, 12500 EUR (Sale)	Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen

Property ID: 25239628 - 69469 Weinheim

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	113.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	15.10.2028	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1996

Property ID: 25239628 - 69469 Weinheim

## The property



Property ID: 25239628 - 69469 Weinheim

## The property



Property ID: 25239628 - 69469 Weinheim

## The property



Property ID: 25239628 - 69469 Weinheim

## The property





Property ID: 25239628 - 69469 Weinheim

## The property



Property ID: 25239628 - 69469 Weinheim

## The property



Property ID: 25239628 - 69469 Weinheim

## A first impression

Willkommen zu Ihrem neuen Zuhause: Diese gepflegte 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit einer Wohnfläche von ca. 80 m<sup>2</sup> bietet Ihnen zeitgemäßes Wohnen in einer ruhigen und dennoch zentral gelegenen Umgebung. Die im Jahr 1996 erbaute Immobilie überzeugt durch eine gelungene Raumaufteilung sowie eine moderne Ausstattung, die zuletzt 2023 umfassend modernisiert wurde.

Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige Wohn- und Essbereich, der durch seine großen Fensterflächen angenehm hell wirkt und zum Verweilen einlädt. Von hier aus haben Sie direkten Zugang zur eigenen Terrasse – ein geschützter Freisitz, der sich optimal für entspannte Stunden im Freien eignet. Die Terrasse liegt im Grünen und bietet Ihnen ausreichend Privatsphäre.

Die offene Einbauküche ist funktional ausgestattet und lässt keine Wünsche offen: Moderne Elektrogeräte, großzügige Arbeitsflächen und ausreichend Stauraum ermöglichen komfortables Kochen. Der Laminatboden in Wohn- und Schlafbereichen verleiht den Räumen eine warme, freundliche Atmosphäre und unterstreicht das moderne Wohnkonzept.

Die Wohnung verfügt über zwei gepflegte Schlafzimmer, die sich flexibel als Elternschlafzimmer, Kinderzimmer oder Home-Office nutzen lassen. Ein besonderes Highlight ist das tageslichtdurchflutete Badezimmer, das neben einer Badewanne auch einen Waschmaschinenanschluss bietet. Auch hier wurde bei der Modernisierung auf eine ansprechende und praktische Ausstattung Wert gelegt.

Ein weiteres Plus ist der separate Hobbyraum, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bereithält – sei es als Fitnessbereich, Büro oder für handwerkliche Hobbys.

Zur Wohnung gehören zwei Stellplätze im nahegelegenen Parkhaus, die Ihnen jederzeit komfortables und sicheres Parken ermöglichen. Für die Gemeinschaft stehen zusätzlich ein Trockenraum sowie ein Fahrradraum zur Verfügung, was den Alltag besonders praktisch macht.

Zusammengefasst bietet Ihnen diese modern gepflegte Erdgeschosswohnung ein attraktives Gesamtpaket aus durchdachtem Raumkonzept, angenehmer Helligkeit, hochwertiger Ausstattung und praktischen Extras. Überzeugen Sie sich am besten selbst bei einem persönlichen Besichtigungstermin von den vielen Vorzügen dieses Objekts.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Property ID: 25239628 - 69469 Weinheim

## Details of amenities

- Tageslichtbad mit Wanne und Waschmaschinenanschluss
- Einbauküche
- zweifachverglaste Kunststofffenster
- Laminatboden
- Terrasse
- Hobbyraum
- Parkhaus inclusive zwei Stellplätze

Property ID: 25239628 - 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 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: 25239628 - 69469 Weinheim

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 15.10.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 113.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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: 25239628 - 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 the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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