

Weinheim

# Modernisierte Doppelhaushälfte in zentraler Lage

Objektnummer: 25239662



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

KAUFPREIS: 479.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 95 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 224 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25239662 - 69469 Weinheim

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

Objektnummer: 25239662 - 69469 Weinheim

## Auf einen Blick

Objektnummer	25239662
Wohnfläche	ca. 95 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1912
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	479.000 EUR
Haus	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 65 m²
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25239662 - 69469 Weinheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	153.49 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	14.12.2035	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuernng	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1912

Objektnummer: 25239662 - 69469 Weinheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 25239662 - 69469 Weinheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25239662 - 69469 Weinheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 25239662 - 69469 Weinheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 25239662 - 69469 Weinheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25239662 - 69469 Weinheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 25239662 - 69469 Weinheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 25239662 - 69469 Weinheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25239662 - 69469 Weinheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25239662 - 69469 Weinheim

## Ein erster Eindruck

Diese charmante Doppelhaushälfte in Weinheim vereint historischen Charakter mit modernem Wohnkomfort. Das 1912 erbaute Haus wurde 2011 umfassend saniert und präsentiert sich heute mit rund 95 m<sup>2</sup> Wohnfläche als ein liebevoll modernisiertes Zuhause, das sowohl Singles, Paare als auch Familien anspricht.

Betritt man das Erdgeschoss, gelangt man zunächst in den einladenden Flur, der direkt in den zentralen Wohnbereich führt. Das Wohnzimmer bietet ausreichend Platz für entspannte Stunden und geht harmonisch in die Küche mit Essbereich über, die dank Einbauküche sofort nutzbar ist. Ein modernes Badezimmer rundet das Raumangebot auf dieser Etage ab und sorgt für kurze Wege im Alltag. Im Obergeschoss stehen ein großzügiges Schlafzimmer, ein vielseitig nutzbarer Vorraum – ideal als Homeoffice, Ankleide oder Fitnessbereich – sowie ein gemütliches Kinderzimmer zur Verfügung. Ein weiteres Badezimmer sorgt hier für zusätzliche Komfortzonen. Über die Treppe gelangt man schließlich ins Dachgeschoss, das zusätzliche Fläche bereithält und flexibel genutzt werden kann, beispielsweise als weiteres Schlafzimmer oder Hobbyraum, wodurch sich das Haus noch variabler gestalten lässt.

Die Ausstattung spiegelt die Sanierung von 2011 konsequent wieder: doppelt verglaste Fenster sorgen für ein angenehmes Raumklima, Laminatboden schafft eine warme Wohnatmosphäre, zwei eingebaute Klimaanlage bieten zusätzlichen Komfort an heißen Sommertagen. Zur Immobilie gehört außerdem eine große Terrasse, die sich ideal für gesellige Abende im Freien eignet. Darüber hinaus bietet das Grundstück zusätzliche Außenfläche in Form eines Gartens – ein echtes Highlight für alle, die Wert auf Erholung im Freien legen.

Die Lage in Weinheim verbindet Wohnen mit den Vorteilen einer lebendigen Stadt. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Restaurants und der charmante historische Stadtkern sind schnell erreichbar, ebenso wie die umliegenden Naherholungsgebiete der Bergstraße. Die gute Anbindung Richtung Mannheim und Heidelberg macht das Haus auch für Pendler attraktiv.

Ein Zuhause mit Geschichte, Stil und praktischer Ausstattung – ein Ort, an dem man sich sofort willkommen fühlt und an dem sich viele Wohnideen verwirklichen lassen.



Objektnummer: 25239662 - 69469 Weinheim

## Ausstattung und Details

- Laminat
- Doppelverglaste Fenster
- Einbauküche
- zwei Klimaanlage
- Terrasse
- Garten
- Keller

Objektnummer: 25239662 - 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: 25239662 - 69469 Weinheim

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 14.12.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 153.49 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1912.  
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 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: 25239662 - 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)