

**Weinheim**

# Lichtdurchflutetes Einfamilienhaus mit sonniger Terrasse und Garten in zentraler Wohnlage

**Objektnummer: 26239689**



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

**KAUFPREIS: 529.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 130 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 235 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26239689 - 69469 Weinheim**

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

Objektnummer: 26239689 - 69469 Weinheim

## Auf einen Blick

Objektnummer	26239689	Kaufpreis	529.000 EUR
Wohnfläche	ca. 130 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4		
Schlafzimmer	3		
Badezimmer	1		
Baujahr	1993	Bauweise	Massiv
Stellplatz	1 x Freiplatz	Nutzfläche	ca. 78 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26239689 - 69469 Weinheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	164.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	13.09.2034	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1993

Objektnummer: 26239689 - 69469 Weinheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26239689 - 69469 Weinheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26239689 - 69469 Weinheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26239689 - 69469 Weinheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26239689 - 69469 Weinheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26239689 - 69469 Weinheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26239689 - 69469 Weinheim

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26239689 - 69469 Weinheim**

## Ein erster Eindruck

In zentraler Lage von Weinheim präsentiert sich dieses gepflegte Einfamilienhaus als attraktives Zuhause für Familien oder Paare mit Platzbedarf. Das im Jahr 1993 erbaute Haus bietet eine Wohnfläche von ca. 130 m<sup>2</sup> auf einem rund 235 m<sup>2</sup> großen Grundstück und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie eine angenehme Wohnatmosphäre in stadtnaher Umgebung.

Bereits beim Betreten des Hauses gelangen Sie in einen einladenden Flur, der den Zugang zu allen Bereichen des Erdgeschosses ermöglicht. Hier befindet sich das großzügige Wohnzimmer mit direktem Zugang zur Terrasse und in den Garten, ein idealer Ort für entspannte Stunden im Freien oder gesellige Abende mit Familie und Freunden. Die angrenzende Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet und bietet ausreichend Platz zum Kochen und Genießen. Ergänzt wird das Raumangebot auf dieser Ebene durch ein praktisches Gäste-WC mit Dusche. Im Obergeschoss erwarten Sie zwei gut geschnittene Zimmer, die flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Ein funktional ausgestattetes Badezimmer rundet das Raumangebot dieser Etage ab. Das ausgebaute Dachgeschoss schafft zusätzlichen Wohnraum und eignet sich hervorragend als weiteres Schlafzimmer, Studio oder gemütlicher Rückzugsort. Das Haus ist unterkellert und bietet neben einer Waschküche großzügige Nutzflächen von insgesamt ca. 78 m<sup>2</sup>, die vielfältige Abstell- und Verwendungsmöglichkeiten eröffnen.

Zu den besonderen Merkmalen dieser Immobilie zählen die Terrasse mit angrenzendem Garten sowie eine Loggia, die zusätzlichen Freiraum im Außenbereich schafft. Doppelverglaste Fenster sorgen für eine gute Wärmedämmung und ein angenehmes Wohnklima. Ein Stellplatz direkt am Haus ist bereits vorhanden. Mit einer kleinen Umbaumaßnahme im vorderen

Grundstücksbereich lässt sich unkompliziert ein zweiter Stellplatz schaffen, sodass künftig zwei Fahrzeuge bequem auf dem eigenen Grundstück Platz finden können.

Die zentrale Lage innerhalb von Weinheim macht diese Immobilie besonders attraktiv. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie Ärzte und gastronomische Angebote sind schnell erreichbar und erleichtern den Alltag erheblich. Gleichzeitig profitieren Sie von einer hervorragenden Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die umliegenden Verkehrsachsen. Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe. Zahlreiche Grünanlagen und Spazierwege laden zu sportlichen Aktivitäten und entspannten Stunden im Freien ein.

Dieses Haus bietet Ihnen die ideale Grundlage, um Ihre individuellen Wohnideen zu verwirklichen und ein Zuhause ganz nach Ihren Vorstellungen zu gestalten. Wenn wir Ihr Interesse geweckt haben, freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme. Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins zur Verfügung.

**Objektnummer: 26239689 - 69469 Weinheim**

## Ausstattung und Details

- Terrasse
- Loggia
- Garten
- Kaminofen
- Fliesen
- Parkett
- Einbauküche
- Tageslichtbad
- Gäste- WC mit Dusche
- Fenster mit Zweifachverglasung
- Keller
- Waschküche
- Stellplatz

**Objektnummer: 26239689 - 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 ihrem charmanten historischen Stadtkern und der beeindruckenden Naturkulisse ist Weinheim ein attraktiver Wohnort für Naturliebhaber, Kulturinteressierte und Genießer gleichermaßen.

Des Weiteren bietet Weinheim eine hervorragende Infrastruktur; alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind vor Ort vorhanden. Durch die direkte Anbindung an die A5 und A659 erreicht man Heidelberg und Mannheim in jeweils ca. 15 Minuten, den Frankfurter Flughafen in ca. 40 Minuten mit dem Pkw. Mit dem IC gelangt man in rund 40 Minuten zum Frankfurter Hauptbahnhof und in etwa 55 Minuten zum Hauptbahnhof Stuttgart.

Die Stadt erstreckt sich über eine sanfte Hügellandschaft, umgeben von Weinbergen, grünen Wäldern und blühenden Obstplantagen. Die beiden markanten Wahrzeichen Weinheims, die Burgruine Windeck und die Wachenburg, thronen majestätisch über der Stadt und bieten beeindruckende Ausblicke auf die Umgebung. Das Zentrum begeistert mit seinem mittelalterlichen Flair und engen Gassen, gesäumt von historischen Fachwerkhäusern. Charmante Cafés, Restaurants und kleine Boutiquen mit regionalen Produkten und Handwerkskunst prägen das lebendige Stadtbild. Der Marktplatz mit seinem imposanten Rathaus bildet das Herzstück der Stadt und ist ein beliebter Treffpunkt.

Für Erholungssuchende bietet sich der Schlosspark Weinheim mit seinen gepflegten Grünflächen und dem romantischen Schloss an, wo man gemütlich

spazieren und die Seele baumeln lassen kann. Ein weiteres Freizeit-Highlight ist das beliebte TSG-Waldschwimmbad Weinheim, das besonders in den Sommermonaten für sportliche Aktivitäten und Erholung sorgt.

Weinheim ist zudem für seine Weintradition bekannt. Die umliegenden Weinberge produzieren exzellente Weine, die weit über die Region hinaus geschätzt werden. Weinproben und Kellerführungen ermöglichen es, die Weinkultur direkt vor Ort zu erleben. Zusätzlich veranstaltet die Stadt das ganze Jahr über eine Vielzahl von Festen und Veranstaltungen – vom stimmungsvollen Bergsträßer Winzerfest über das farbenfrohe Blütenwegfest bis hin zum traditionellen Schlossparkfest – und bietet damit ein abwechslungsreiches kulturelles Leben.

**Objektnummer: 26239689 - 69469 Weinheim**

## Weitere Informationen

**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 vorbehaltenlich 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: 26239689 - 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)