

Weinheim

## Luxuriöse 3-Zimmer-Wohnung in einmaliger Aussichtslage!

*Objektnummer: 25133816*



---

**MIETPREIS: 2.100 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 114 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

---

Objektnummer: 25133816 - 69469 Weinheim

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

**Objektnummer: 25133816 - 69469 Weinheim**

## Auf einen Blick

Objektnummer	25133816
Wohnfläche	ca. 114 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1979
Stellplatz	1 x Freiplatz

Mietpreis	2.100 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Modernisierung / Sanierung	2025
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC

**Objektnummer: 25133816 - 69469 Weinheim**

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Endenergiebedarf	41.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	22.09.2035	Energie-Effizienzklasse	A
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Baujahr laut Energieausweis	1979

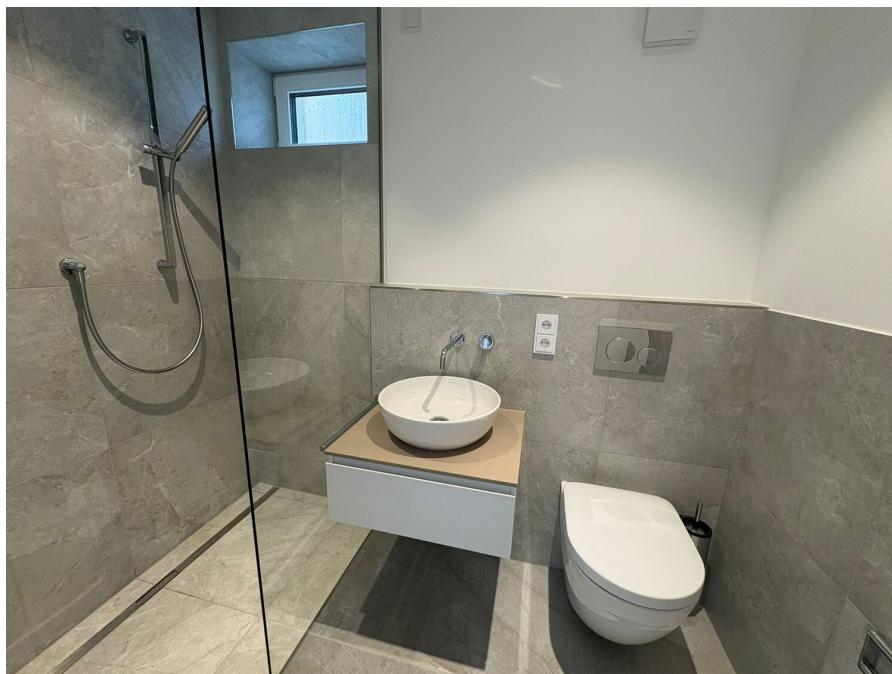
Objektnummer: 25133816 - 69469 Weinheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25133816 - 69469 Weinheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25133816 - 69469 Weinheim

## Die Immobilie



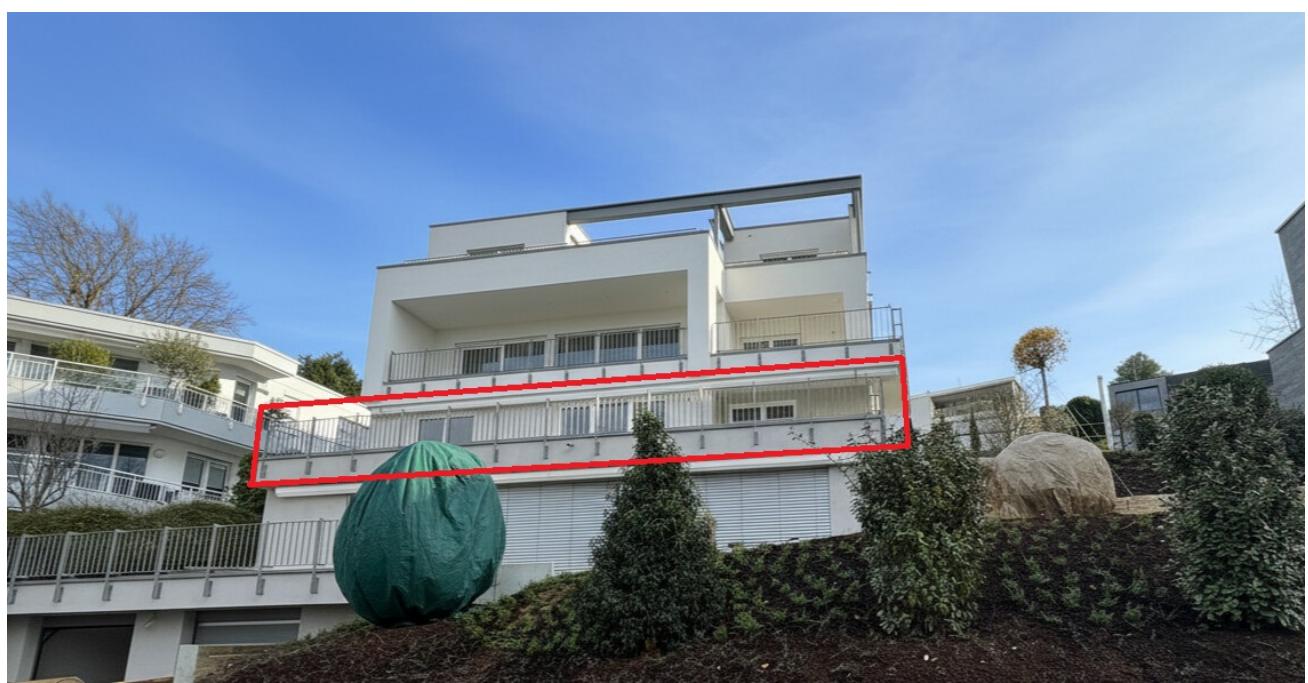
Objektnummer: 25133816 - 69469 Weinheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25133816 - 69469 Weinheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25133816 - 69469 Weinheim

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25133816 - 69469 Weinheim**

## Ein erster Eindruck

Diese moderne 3-Zimmer-Wohnung präsentiert sich nach einer umfassenden Kernsanierung mit einer Wohnfläche von ca. 114 m<sup>2</sup> mit eigenem Eingang. Sie profitieren hier vom Erstbezug nach Sanierung und einem durchdachten Wohnkonzept auf neuestem technischen Stand.

Die Wohnung liegt im 1. Terrassengeschoss eines sanierten Dreifamilienhauses. Die hochwertige Ausstattung sowie der energetisch optimale Zustand sorgen zudem für sehr niedrige Nebenkosten. Die Wohnung eignet sich ideal für Paare oder Familien. Zwei gut geschnittene Schlafzimmer lassen sich flexibel nutzen – etwa als Arbeitszimmer, Kinderzimmer oder Elternbereich. Mittelpunkt der Wohnung ist der großzügige Wohnbereich mit großer Fensterfront. Sie gelangen vom Wohnzimmer, Esszimmer und Schlafzimmer auf die weitläufige Terrasse, die einen beeindruckenden Blick über die Rheinebene bietet und zum Entspannen einlädt.

Technisch erfüllt die Wohnung höchste Ansprüche:

- Zwei stilvoll gestaltete Bäder mit Markenarmaturen, bodengleichen Duschen und zeitgemäßer Ausstattung
- Elektrische Raffstores an sämtlichen Fenstern
- Vorbereitete Anschlüsse für eine Klimaanlage
- Hochwertiger Vinylholzboden in eleganter Holzoptik
- Moderne Fußbodenheizung in allen Räumen

Das installierte BUS-System vernetzt Beleuchtung, Heizung, Lüftung, Beschattung, Sicherheit und Multimedia. Alle Funktionen können zentral, dezentral oder auch von unterwegs gesteuert werden – für maximalen Komfort.

Neben der hochwertigen Ausstattung überzeugt die Wohnung durch ihre hervorragende energetische Bilanz. Die monatliche Kaltmiete beträgt 2.100 € inklusive Stellplatz.

Diese Immobilie ist eine seltene Gelegenheit für alle, die besonderen Wert auf Wohnqualität, moderne Technik und ein attraktives Umfeld legen. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin – wir freuen uns darauf, Ihnen dieses außergewöhnliche Objekt persönlich vorzustellen!

**Objektnummer: 25133816 - 69469 Weinheim**

## Ausstattung und Details

Großzügige Terrasse mit Markise und Blick in die Rheinebene\*\*

Luxuriöse Badezimmer\*\*

Bussystem\*\*

Voraussetzung für Klimaanlage geschaffen\*\*

Eigener Hauseingang\*\*

**Objektnummer: 25133816 - 69469 Weinheim**

## Alles zum Standort

Das Dreifamilienhaus liegt in einer ruhigen Wohngegend in Lützelsachsen, einem beliebten Stadtteil Weinheims, am Ende einer Sackgasse. Weinheim liegt malerisch eingebettet zwischen den beiden Burgen Windeck und der Wachenburg und gehört zur Region südliche Bergstraße. Die zauberhafte Altstadt mit dem historischen Marktplatz, zahlreichen Straßencafés sowie dem Weinheimer Schloss ist ein großer Publikumsmagnet und weit über die Region bekannt. Von hier aus lassen sich wunderschöne Spaziergänge oder ausgedehnte Wanderungen in die nahegelegenen Weinberge oder in den vorderen Odenwald unternehmen. Weinheim hat eine hervorragende Infrastruktur. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs gibt es vor Ort. Durch die direkte Anbindung an die A5 und A6 benötigt man nach Heidelberg und Mannheim ca. 15 Minuten und nach Darmstadt und Frankfurt ca. 30-40 Minuten mit dem Pkw.

**Objektnummer: 25133816 - 69469 Weinheim**

## Weitere Informationen

**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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Objektnummer: 25133816 - 69469 Weinheim**

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Margot-Elaine Wolf-Schneider

---

Promenadenstraße 16, 64625 Bensheim

Tel.: +49 6251 - 98 78 39 0

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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