

Weinheim / Lützelsachsen

# Schöne Dachgeschosswohnung mit sonnigem Wintergarten & Duplex-Stellplatz

Objektnummer: 26239691



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

**KAUFPREIS: 165.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 52 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2**

**Objektnummer: 26239691 - 69469 Weinheim / Lützelsachsen**

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

Objektnummer: 26239691 - 69469 Weinheim / Lützelsachsen

## Auf einen Blick

Objektnummer	26239691	Kaufpreis	165.000 EUR
Wohnfläche	ca. 52 m <sup>2</sup>	Wohnung	Dachgeschoss
Zimmer	2	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	1		
Badezimmer	1		
Baujahr	1995		
Stellplatz	1 x Duplex, 20000 EUR (Verkauf)	Modernisierung / Sanierung	2023
		Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26239691 - 69469 Weinheim / Lützelsachsen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	128.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	23.05.2029	Energieeffizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1995

Objektnummer: 26239691 - 69469 Weinheim / Lützelsachsen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26239691 - 69469 Weinheim / Lützelsachsen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26239691 - 69469 Weinheim / Lützelsachsen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26239691 - 69469 Weinheim / Lützelsachsen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26239691 - 69469 Weinheim / Lützelsachsen

## Die Immobilie



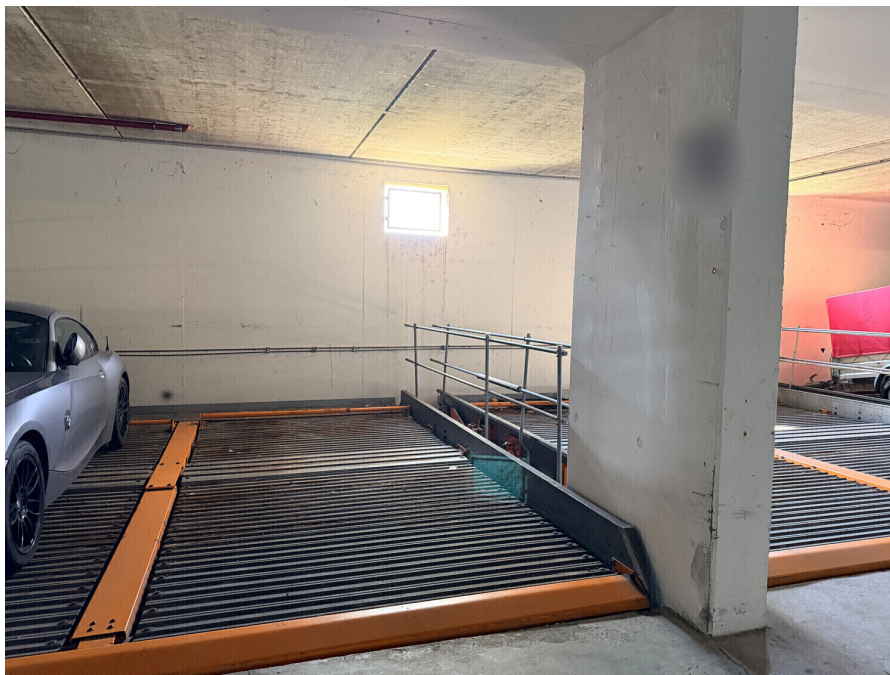
Objektnummer: 26239691 - 69469 Weinheim / Lützelsachsen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26239691 - 69469 Weinheim / Lützelsachsen

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26239691 - 69469 Weinheim / Lützelsachsen**

## Ein erster Eindruck

Diese gemütliche Dachgeschosswohnung aus dem Baujahr 1995 überzeugt mit einer Wohnfläche von ca. 52 m<sup>2</sup> und einem besonderen Wohncharakter. Sie befindet sich im 4. Obergeschoss eines gepflegten Mehrparteienhauses ohne Aufzug und ist über das Treppenhaus erreichbar. Die Wohnung bietet eine angenehme Kombination aus Funktionalität und Wohlfühlatmosphäre.

Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein zentral gelegener Flur, von dem aus alle Räume bequem erreichbar sind. Das großzügige Wohnzimmer bildet das Herzstück der Wohnung und bietet Zugang zu einem lichtdurchfluteten Wintergarten, der zusätzlichen Wohnraum schafft und sich ideal zum Entspannen eignet. Von hier aus gelangen Sie ebenfalls in die Küche, die im Jahr 2019 erneuert wurde und sich in einem modernen Zustand präsentiert.

Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für eine individuelle Gestaltung und lädt zum Wohlfühlen ein. Das Badezimmer fügt sich funktional und harmonisch in das Gesamtbild der Wohnung ein.

Im Jahr 2020 wurden die Fenster erneuert, wodurch die Immobilie sowohl energetisch als auch optisch aufgewertet wurde. Insgesamt präsentiert sich die Wohnung in einem gepflegten Zustand. Ergänzt wird das Angebot durch ein geräumiges Kellerabteil, das zusätzlichen Stauraum bietet. Das Angebot umfasst außerdem einen Duplex-Stellplatz für zwei Fahrzeuge (zzgl. 20.000 €).

Die zentrale Lage in Weinheim sorgt für eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Die Umgebung verbindet urbanes Leben mit hoher Lebensqualität.

Ob als neues Zuhause oder als attraktive Kapitalanlage, diese Wohnung bietet eine hervorragende Gelegenheit mit langfristigem Potenzial.

**Objektnummer: 26239691 - 69469 Weinheim / Lützelsachsen**

## Ausstattung und Details

- Doppelverglasung
- elektrische Rollläden
- Einbauküche (2019)
- Laminat
- Wintergarten
- Kellerabteil
- Trockenraum
- Duplex Garage

**Objektnummer: 26239691 - 69469 Weinheim / Lützelsachsen**

## 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: 26239691 - 69469 Weinheim / Lützelsachsen**

## 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 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: 26239691 - 69469 Weinheim / Lützelsachsen**

## 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)