

Weinheim / Lützelsachsen

# Modernes Reihenendhaus mit Garten in begehrter Wohnlage – energieeffizient & zukunftssicher

Objektnummer: 26239687



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

**KAUFPREIS: 558.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 116 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3.5 • GRUNDSTÜCK: 181 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26239687 - 69469 Weinheim / Lützelsachsen**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Sonstige Angaben**
- Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26239687 - 69469 Weinheim / Lützelsachsen**

## Auf einen Blick

<b>Objektnummer</b>	<b>26239687</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>558.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 116 m<sup>2</sup></b>	<b>Haustyp</b>	<b>Reihenendhaus</b>
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>3.5</b>	<b>Zustand der Immobilie</b>	<b>gepflegt</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>2</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>1</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Gäste-WC, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche</b>
<b>Baujahr</b>	<b>2015</b>		
<b>Stellplatz</b>	<b>2 x Freiplatz</b>		

Objektnummer: 26239687 - 69469 Weinheim / Lützelsachsen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergieverbrauch	69.90 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	25.03.2026	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	2015

Objektnummer: 26239687 - 69469 Weinheim / Lützelsachsen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26239687 - 69469 Weinheim / Lützelsachsen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26239687 - 69469 Weinheim / Lützelsachsen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26239687 - 69469 Weinheim / Lützelsachsen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26239687 - 69469 Weinheim / Lützelsachsen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26239687 - 69469 Weinheim / Lützelsachsen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26239687 - 69469 Weinheim / Lützelsachsen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26239687 - 69469 Weinheim / Lützelsachsen

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26239687 - 69469 Weinheim / Lützelsachsen**

## Ein erster Eindruck

Dieses moderne Reihenendhaus aus dem Baujahr 2015 befindet sich in attraktiver Wohnlage von Weinheim-Lützelsachsen und überzeugt mit einer Wohnfläche von ca. 116 m<sup>2</sup> auf einem 181 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Die Immobilie präsentiert sich in einem sehr gepflegten und zeitgemäßen Zustand und bietet ein durchdachtes Raumkonzept für Paare oder Familien, die Wert auf Komfort, Helligkeit und eine ruhige Umgebung legen.

Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein einladender Flur mit ausreichend Platz für Garderobe und Stauraum. Von hier aus gelangen Sie in den großzügigen Wohn- und Essbereich, der durch seine offene Gestaltung und die großen Fensterflächen besonders hell und freundlich wirkt. Der direkte Zugang zur Terrasse und in den Garten schafft eine angenehme Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich und lädt zu entspannten Stunden im Freien ein. Die Küche ist funktional geschnitten und harmonisch in das Erdgeschoss integriert.

Im Obergeschoss befinden sich das ruhig gelegene Schlafzimmer sowie das moderne Badezimmer, das zeitgemäßen Wohnansprüchen gerecht wird. Hier erwartet Sie eine angenehme Rückzugsebene mit ausreichend Platz und Privatsphäre. Das ausgebaute Dachgeschoss erweitert die Wohnmöglichkeiten erheblich: Ein weiteres Zimmer eignet sich ideal als Gästezimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice. Ergänzt wird diese Ebene durch einen zusätzlichen Raum mit praktischer Nutzfläche, der sich hervorragend als Abstellraum oder für individuelle Nutzungsmöglichkeiten anbietet.

Zu den besonderen Ausstattungsmerkmalen zählen die sonnige Terrasse mit Garten, eine Einbauküche, hochwertige Bodenbeläge aus Fliesen und Parkett sowie eine Entlüftungsanlage, die für ein angenehmes Raumklima sorgt. Dreifachverglaste Fenster unterstreichen den energetischen Standard des Hauses. Ein Gäste-WC im Erdgeschoss erhöht den Wohnkomfort zusätzlich. Zwei zugehörige Stellplätze runden dieses attraktive Angebot ab. Die Beheizung erfolgt über moderne Fernwärme, die für eine nachhaltige und zuverlässige Energieversorgung steht.

Die Immobilie befindet sich im beliebten Weinheimer Ortsteil Lützelsachsen, einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage mit sehr guter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind schnell erreichbar. Gleichzeitig profitieren Sie von der hervorragenden Anbindung an die Autobahnen A5 und A659, wodurch Heidelberg, Mannheim und das gesamte Rhein-Neckar-Gebiet bequem erreichbar sind. Die naturnahe Umgebung mit Weinbergen und Odenwald bietet zudem einen hohen Freizeit- und Erholungswert.

**Dieses gepflegte Reihenendhaus vereint modernes Wohnen mit einer attraktiven Lage und bietet beste Voraussetzungen für ein langfristiges Zuhause. Gerne überzeugen wir Sie im Rahmen einer persönlichen Besichtigung von den Vorzügen dieser Immobilie. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.**

**Objektnummer: 26239687 - 69469 Weinheim / Lützelsachsen**

## **Ausstattung und Details**

- Terrasse
- Garten
- Einbauküche
- Fliesen
- Parkett
- Entlüftungsanlage
- zwei Stellplätze
- Dreifachverglasung
- Tageslichtbad
- Gäste- WC

**Objektnummer: 26239687 - 69469 Weinheim / Lützelsachsen**

## **Alles zum Standort**

Die Immobilie befindet sich im Weinheimer Ortsteil Lützelsachsen.

Weinheim, die „Zwei-Burgen-Stadt“, liegt idyllisch eingebettet zwischen dem Rhein-Neckar-Gebiet und dem Odenwald und ist mit rund 45.000 Einwohnern die größte Stadt im Rhein-Neckar-Kreis sowie die nördlichste an der badischen Bergstraße. Die Stadt verbindet historischen Charme mit einer beeindruckenden Naturkulisse und hoher Lebensqualität.

Der Ortsteil Lützelsachsen zeichnet sich durch seine ruhige, gewachsene Wohnlage und seine gute Infrastruktur aus. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind vor Ort vorhanden und schnell erreichbar.

Weinheim bietet eine hervorragende Verkehrsanbindung. Durch die direkte Anbindung an die Autobahnen A5 und A659 erreicht man Heidelberg und Mannheim in ca. 15 Minuten, den Frankfurter Flughafen in etwa 40 Minuten mit dem Pkw. Mit dem IC gelangt man in rund 40 Minuten zum Frankfurter Hauptbahnhof und in etwa 55 Minuten nach Stuttgart.

Die Stadt erstreckt sich über eine sanfte Hügellandschaft, umgeben von Weinbergen, Wäldern und Obstplantagen. Die beiden Wahrzeichen, die Burgruine Windeck und die Wachenburg, prägen das Stadtbild und bieten einen beeindruckenden Ausblick über die Region. Der historische Stadtkern mit seinen Fachwerkhäusern, Cafés und Restaurants sowie der weitläufige Schlosspark unterstreichen die besondere Attraktivität Weinheims.

Neben seiner landschaftlichen Schönheit ist Weinheim auch für seine Weintradition und die vielfältigen kulturellen Veranstaltungen bekannt, die das ganze Jahr über Besucher anziehen.

**Objektnummer: 26239687 - 69469 Weinheim / Lützelsachsen**

## **Sonstige Angaben**

**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: 26239687 - 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)**