

Weinheim / Hohensachsen

## A stylish collector's item with historical charm and a modern living experience

*Property ID: 25239607*



Property ID: 25239607 - 69469 Weinheim / Hohensachsen

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  A first impression
-  Details of amenities
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

**Property ID: 25239607 - 69469 Weinheim / Hohensachsen**

## At a glance

Property ID	25239607	Purchase Price	249.000 EUR
Living Space	ca. 90 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2025
Rooms	3.5	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	2	Construction method	Solid
Bathrooms	1	Equipment	Fireplace, Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	1861		

Property ID: 25239607 - 69469 Weinheim / Hohensachsen

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	226.33 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	19.07.2033	Energy efficiency class	G
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1861

Property ID: 25239607 - 69469 Weinheim / Hohensachsen

## The property



Property ID: 25239607 - 69469 Weinheim / Hohensachsen

## The property



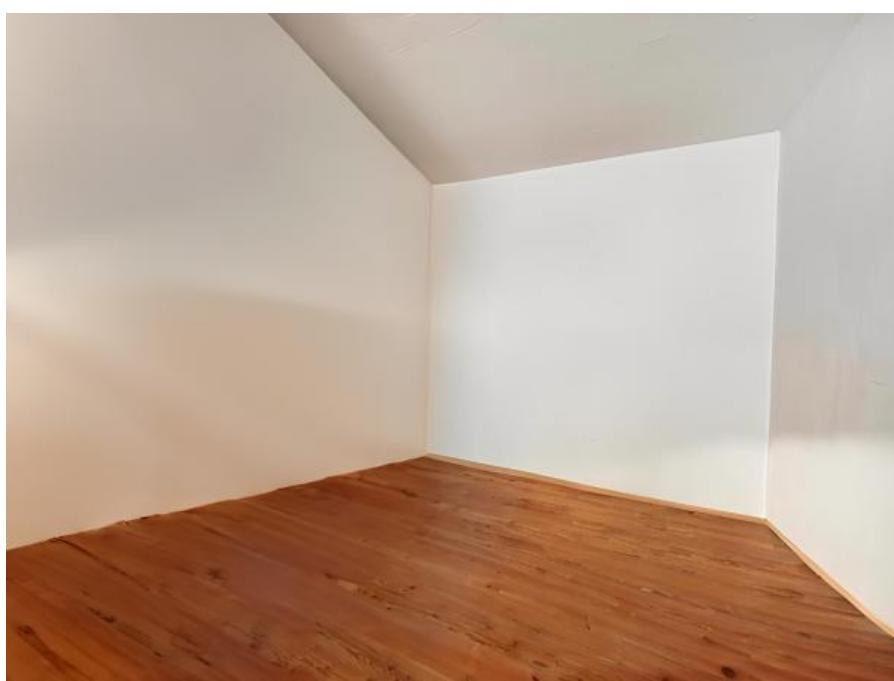
Property ID: 25239607 - 69469 Weinheim / Hohensachsen

## The property



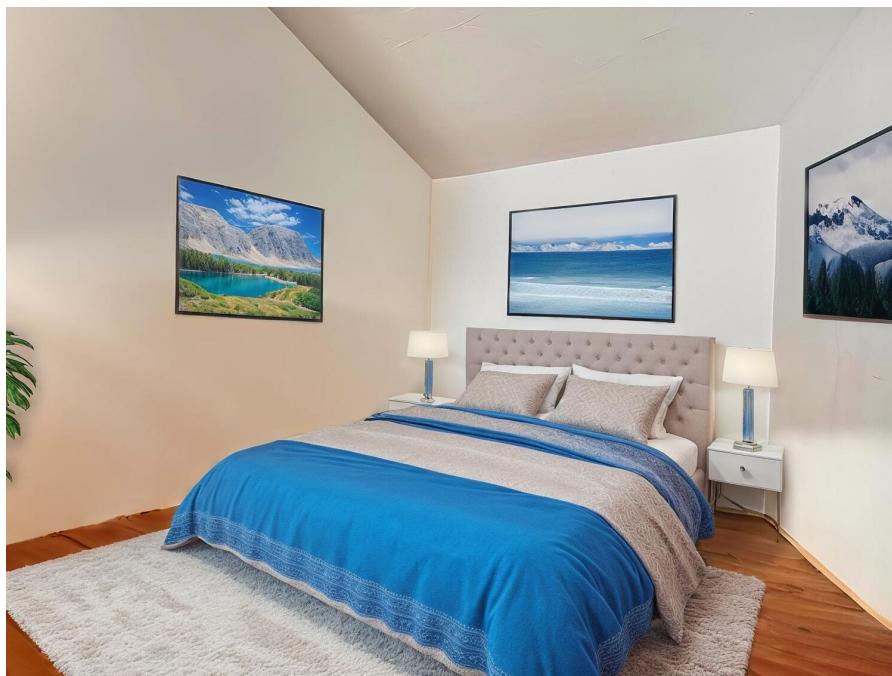
Property ID: 25239607 - 69469 Weinheim / Hohensachsen

## The property



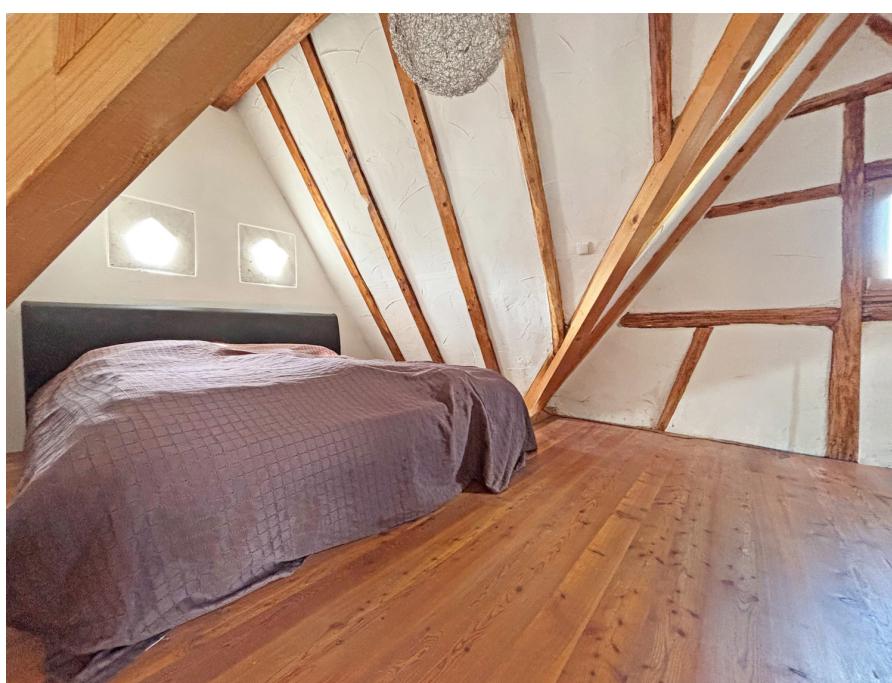
Property ID: 25239607 - 69469 Weinheim / Hohensachsen

## The property



Property ID: 25239607 - 69469 Weinheim / Hohensachsen

## The property



Property ID: 25239607 - 69469 Weinheim / Hohensachsen

## The property



Property ID: 25239607 - 69469 Weinheim / Hohensachsen

## The property



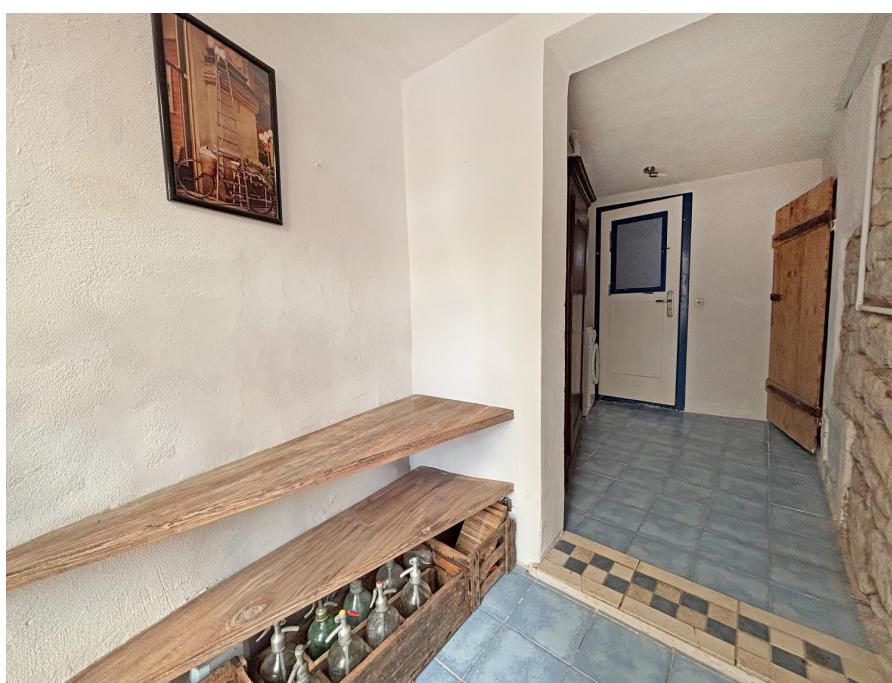
Property ID: 25239607 - 69469 Weinheim / Hohensachsen

## The property



Property ID: 25239607 - 69469 Weinheim / Hohensachsen

## The property



Property ID: 25239607 - 69469 Weinheim / Hohensachsen

## The property



Property ID: 25239607 - 69469 Weinheim / Hohensachsen

## The property



Property ID: 25239607 - 69469 Weinheim / Hohensachsen

## A first impression

This well-maintained detached house offers approximately 90 m<sup>2</sup> of living space, providing a cozy and stylish home. Originally built in 1861, the property combines historic charm with modern amenities and has been extensively modernized over the years. The house sits on a plot of approximately 67 m<sup>2</sup> in a quiet and pleasant neighborhood. There is no parking space or private garden. The thoughtfully designed layout comprises a total of 3.5 rooms – including two potential bedrooms, ideal for singles or couples. The spacious living room with a fireplace forms the heart of the home and invites you to relax in the evenings. An additional room is perfect as an office or guest room and also offers access to a small balcony – ideal for a quick break in the fresh air or enjoying a morning coffee outdoors. A staircase without a railing leads to the open gallery, which is currently used as a bedroom. The single bathroom on the ground floor was recently renovated and features a modern design. The kitchen was updated in 2017 and boasts modern appliances. A cozy dining area and a fireplace harmoniously complete the ground floor. The house was extended in the 1950s/60s and, thanks to regular maintenance, is in excellent condition. Recent modernizations lend the house a timeless quality of living and create a charming atmosphere with a guaranteed feel-good factor. Viewings are available by appointment. We look forward to personally presenting this exceptional end-of-terrace house to you and are always available for further information. Please contact us to arrange a viewing and experience this charming home for yourself.

**Property ID: 25239607 - 69469 Weinheim / Hohensachsen**

## Details of amenities

- \* Holzboden
- \* Zwei Kamine
- \* Balkon
- \* Einbauküche
- \* Steinmauern

Property ID: 25239607 - 69469 Weinheim / Hohensachsen

## All about the location

Die Immobilie befindet sich im Ortsteil Weinheim/ Hohensachsen.

Weinheim, die "Zwei-Burgen-Stadt", liegt idyllisch eingebettet in der malerischen Landschaft zwischen dem Rhein-Neckar-Gebiet und dem Odenwald. Die Immobilie befindet sich im Ortsteil Hohensachsen. 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 majestatisch 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.

**Property ID: 25239607 - 69469 Weinheim / Hohensachsen**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.7.2033.

Endenergiebedarf beträgt 226.33 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1861.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

**Property ID: 25239607 - 69469 Weinheim / Hohensachsen**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Gernot Heiss

---

Amtsgasse 1, 69469 Weinheim  
Tel.: +49 6201 - 87 45 24 0  
E-Mail: [weinheim@von-poll.com](mailto:weinheim@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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