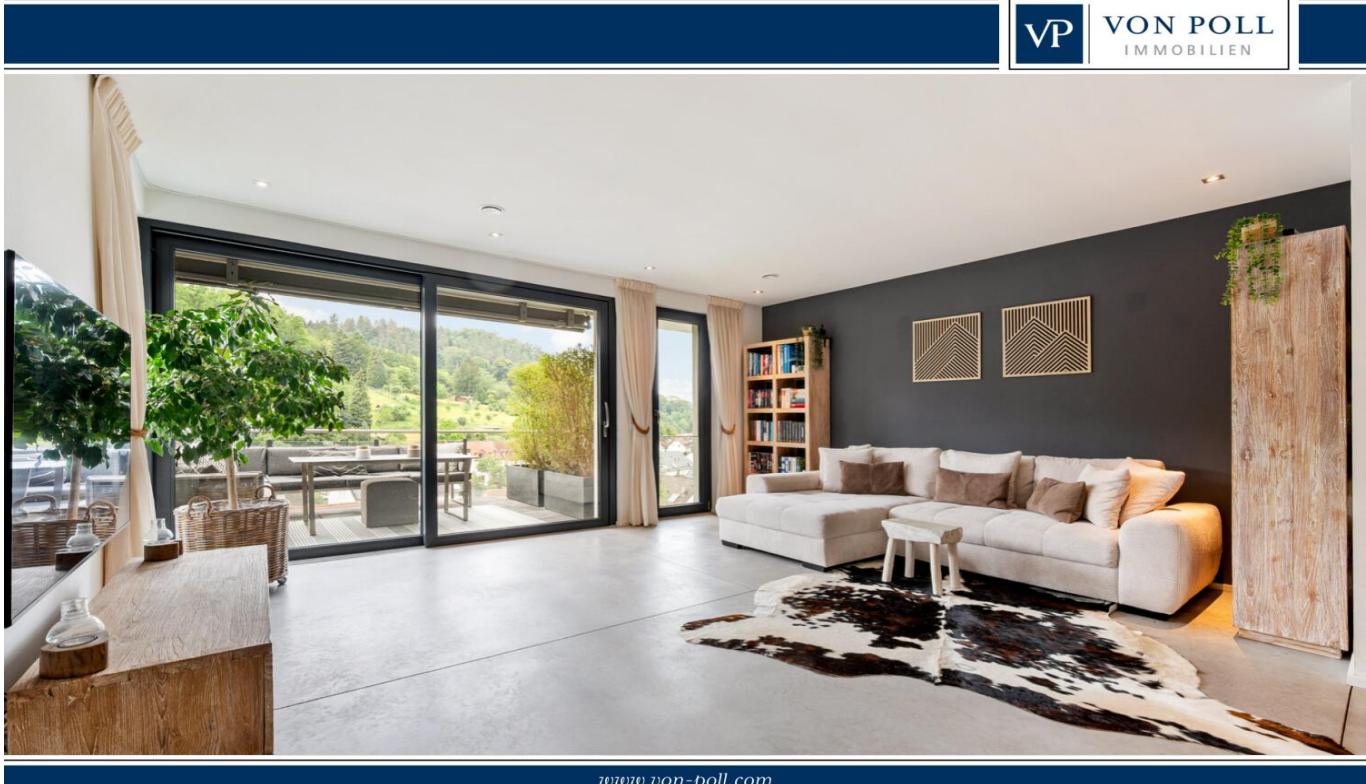


Weinheim

# Luxurious semi-detached house with high-quality fittings and energy efficiency A+

*Property ID: 25239641*



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

PURCHASE PRICE: 1.199.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 222 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 311 m<sup>2</sup>

Property ID: 25239641 - 69469 Weinheim

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

**Property ID: 25239641 - 69469 Weinheim**

## At a glance

Property ID	25239641	Purchase Price	1.199.000 EUR
Living Space	ca. 222 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	5	Modernisation / Refurbishment	2022
Bedrooms	4	Condition of property	Like new
Bathrooms	3	Construction method	Solid
Year of construction	2019	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Type of parking	1 x Car port, 1 x Outdoor parking space		

Property ID: 25239641 - 69469 Weinheim

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Air-to-water heat pump	Final energy consumption	19.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	23.07.2029	Energy efficiency class	A+
Power Source	Air-to-water heat pump	Year of construction according to energy certificate	2019

Property ID: 25239641 - 69469 Weinheim

## The property



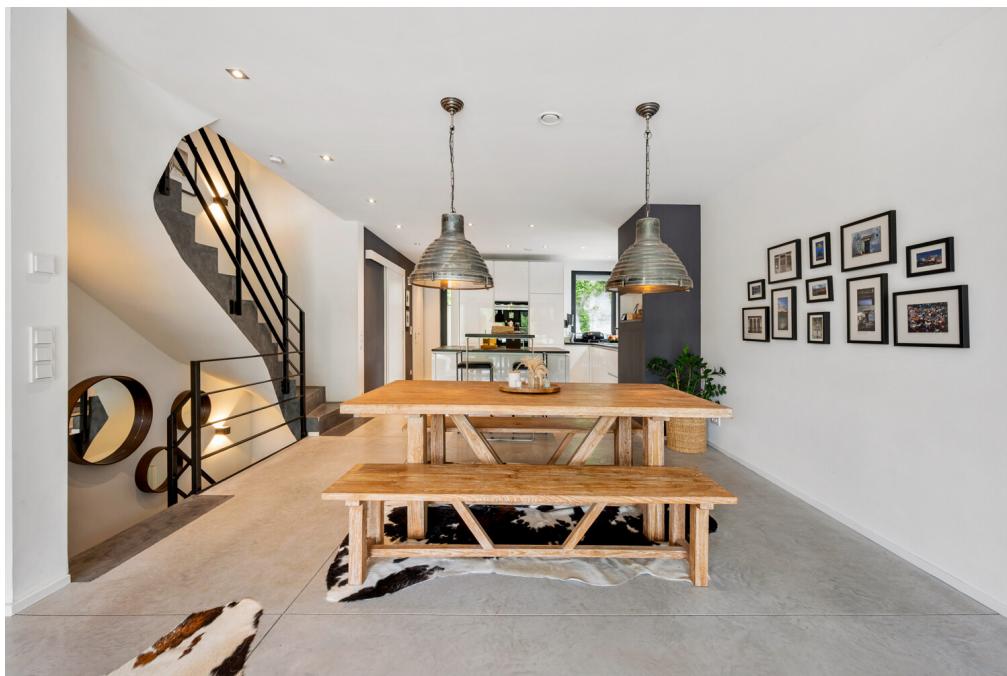
Property ID: 25239641 - 69469 Weinheim

## The property



Property ID: 25239641 - 69469 Weinheim

## The property



Property ID: 25239641 - 69469 Weinheim

## The property



Property ID: 25239641 - 69469 Weinheim

## The property



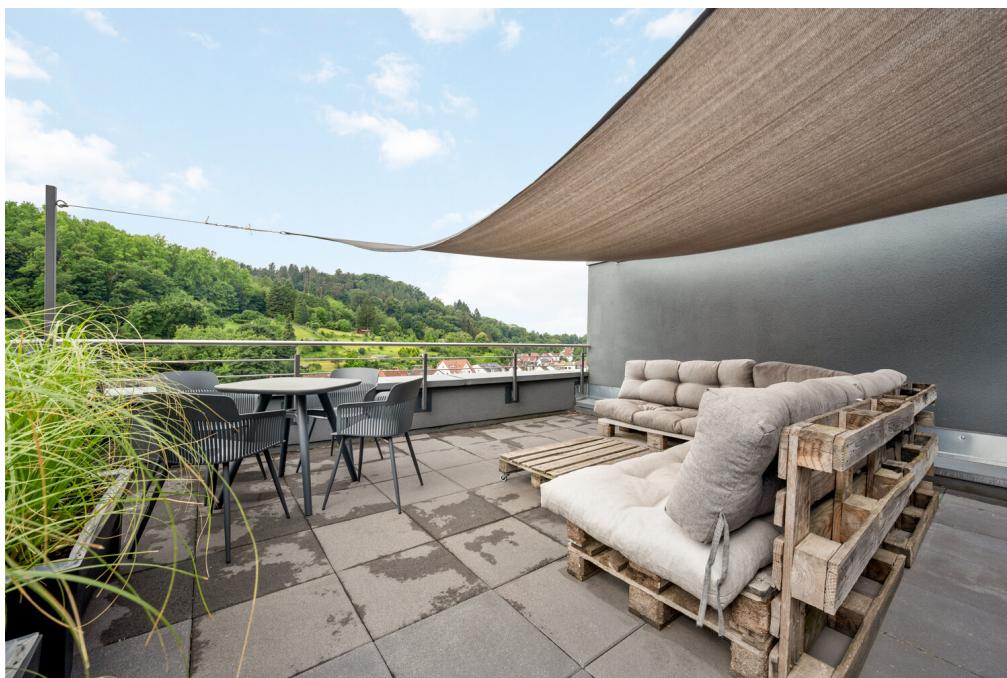
Property ID: 25239641 - 69469 Weinheim

## The property



Property ID: 25239641 - 69469 Weinheim

## The property



Property ID: 25239641 - 69469 Weinheim

## The property



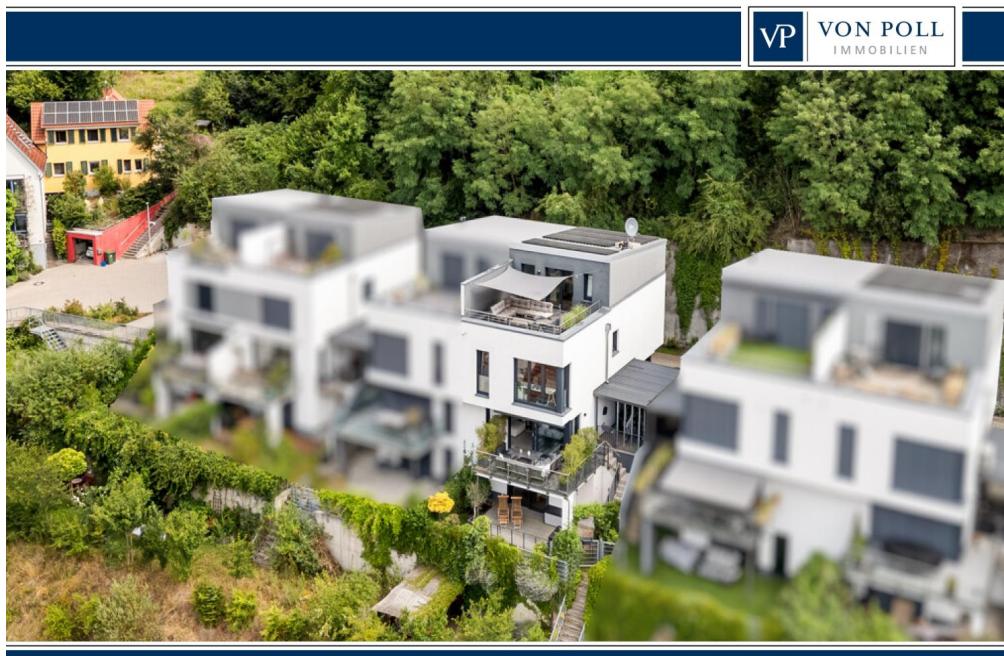
Property ID: 25239641 - 69469 Weinheim

## The property



Property ID: 25239641 - 69469 Weinheim

## The property



**Property ID: 25239641 - 69469 Weinheim**

## A first impression

This exclusive semi-detached house was built in 2019 and offers approximately 222 m<sup>2</sup> of living space on a 311 m<sup>2</sup> plot. The property impresses not only with its spacious architecture and high-quality finishes, but also with its exceptional energy efficiency rating of A+, signifying sustainable and future-oriented living. Upon entering the ground floor, you are greeted by an inviting hallway leading to a convenient cloakroom. The light-filled living and dining area with access to the balcony forms the heart of this floor, creating a harmonious connection between indoors and outdoors. The elegant, luxurious kitchen features clean lines and high-quality built-in appliances. A guest WC and a storage room complete the well-designed layout. Upstairs, you will find a bright hallway, two comfortable children's bedrooms, a stylish bathroom, and another storage room. The top floor boasts a spacious studio apartment, an additional guest bathroom, and a sunny terrace with breathtaking panoramic views, providing a wonderful retreat. On the garden level, you'll find an area with a truly special charm. The tranquil bedroom opens directly onto the terrace and flows seamlessly into the adjoining dressing area. A real highlight is the luxurious bathroom, separated from the bedroom by an elegant glass wall – modern, open, and with a touch of extravagance. An external staircase leads directly from the terrace down to the idyllic garden. This level is completed by a conveniently located utility room. The property boasts elegant parquet flooring and stylish tiles, creating a timeless ambiance. Two terraces, a balcony, and a well-maintained garden invite you to relax and unwind. Additional comfort is provided by an electric awning, electric blinds, triple-glazed windows, and a modern fingerprint door. Video surveillance ensures a high level of security. Underfloor heating provides comfortable warmth, while an air-to-water heat pump and a photovoltaic system enable sustainable living at the highest level. A carport and an additional parking space complete the offering. The location in Weinheim combines the peaceful atmosphere of an established neighborhood with the advantages of excellent infrastructure. Shopping facilities, schools, and leisure activities are conveniently located nearby, while the charming old town and idyllic surroundings promise a high quality of life. This semi-detached house combines timeless elegance, modern technology, and a well-thought-out living concept into a property that meets the highest standards. A home that impresses with both its architecture and its features, offering you a luxurious living experience in a prime location.

Property ID: 25239641 - 69469 Weinheim

## Details of amenities

- Parkett
- Fliesen
- Zwei Terrassen
- Balkon
- Garten mit überdachter Terrasse
- Elektrische Markise
- Elektrische Lamellen
- Dreifachverglaste Fenster
- Bodentiefe Fenster
- Abschließbare Fenster
- Fingerprint-Tür
- Videoüberwachung
- Gäste-WC
- Tageslichtbadezimmer
- Freistehende Badewanne
- Doppelwaschtisch
- Ankleideraum
- Zwei Abstellkammern
- Keller
- Moderne Einbauküche mit Kochinsel (Siemens)
- Handtuchwärmer
- Fußbodenheizung
- Enthärtungsanlage BWT
- Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Photovoltaikanlage 7,1 kw/p
- Speicher 7,68 kw/p
- Wallbox
- Carport
- Stellplatz

Property ID: 25239641 - 69469 Weinheim

## All about the location

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 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: 25239641 - 69469 Weinheim

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.7.2029.

Endenergieverbrauch beträgt 19.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

**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: 25239641 - 69469 Weinheim**

## 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)