

Weinheim / Hohensachsen

## Una elegante pieza de colección con encanto histórico y una experiencia de vida moderna.

Número de propiedad: 25239607



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

PRECIO DE COMPRA: 249.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 90 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 67 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25239607 - 69469 Weinheim / Hohenlohe

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25239607 - 69469 Weinheim / Hohensachsen

## De un vistazo

|                      |                   |
|----------------------|-------------------|
| Número de propiedad  | 25239607          |
| Superficie habitable | ca. 90 m²         |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas |
| Habitaciones         | 3.5               |
| Dormitorios          | 2                 |
| Baños                | 1                 |
| Año de construcción  | 1861              |

|                                |                                                                           |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra               | 249.000 EUR                                                               |
| Casa                           | Chalet adosado en estilo angular                                          |
| Comisión                       | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernización / Rehabilitación | 2025                                                                      |
| Estado de la propiedad         | cuidado                                                                   |
| Método de construcción         | Sólido                                                                    |
| Características                | Chimenea, Cocina empotrada, Balcón                                        |

Número de propiedad: 25239607 - 69469 Weinheim / Hohensachsen

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Gas                 |
| Certificado energético válido hasta | 19.07.2033          |
| Fuente de energía                   | Gas                 |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado energético |
| Demanda de energía final                            | 226.33 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética                      | G                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 1861                   |

Número de propiedad: 25239607 - 69469 Weinheim / Hohensachsen

## La propiedad



Número de propiedad: 25239607 - 69469 Weinheim / Hohensachsen

## La propiedad



Número de propiedad: 25239607 - 69469 Weinheim / Hohensachsen

## La propiedad



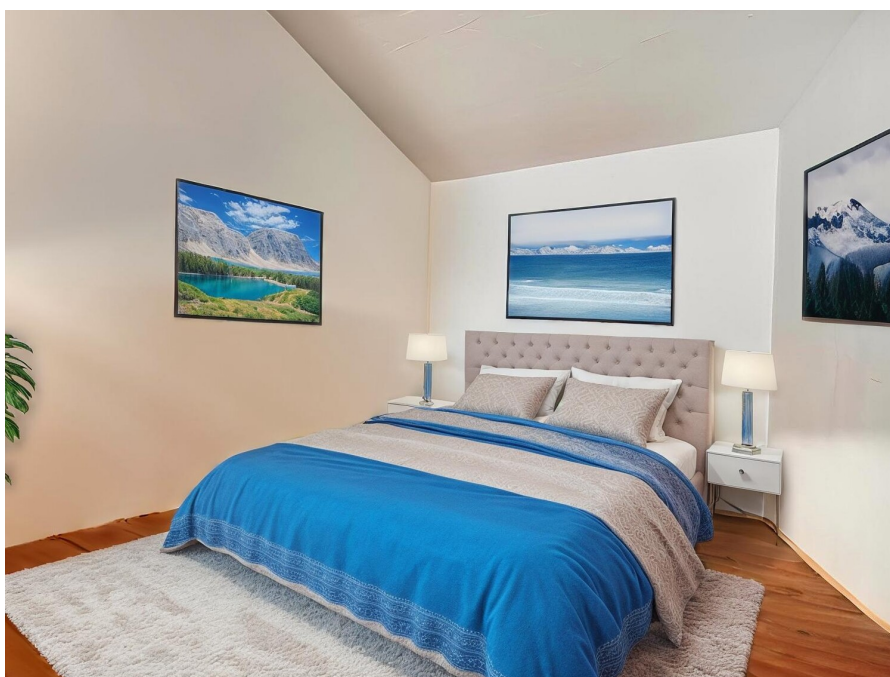
Número de propiedad: 25239607 - 69469 Weinheim / Hohensachsen

## La propiedad



Número de propiedad: 25239607 - 69469 Weinheim / Hohensachsen

## La propiedad



Número de propiedad: 25239607 - 69469 Weinheim / Hohensachsen

## La propiedad



Número de propiedad: 25239607 - 69469 Weinheim / Hohensachsen

## La propiedad



Número de propiedad: 25239607 - 69469 Weinheim / Hohensachsen

## La propiedad



Número de propiedad: 25239607 - 69469 Weinheim / Hohensachsen

## La propiedad



Número de propiedad: 25239607 - 69469 Weinheim / Hohensachsen

## La propiedad



Número de propiedad: 25239607 - 69469 Weinheim / Hohenlohekreis

## La propiedad



Número de propiedad: 25239607 - 69469 Weinheim / Hohensachsen

## La propiedad



Número de propiedad: 25239607 - 69469 Weinheim / Hohensachsen

## Una primera impresión

Esta casa unifamiliar bien cuidada ofrece aproximadamente 90 m² de espacio habitable, ofreciendo un hogar acogedor y elegante. Construida originalmente en 1861, la propiedad combina el encanto histórico con las comodidades modernas y ha sido ampliamente modernizada a lo largo de los años. La casa se encuentra en una parcela de aproximadamente 67 m² en un barrio tranquilo y agradable. No dispone de aparcamiento ni jardín privado. Su distribución, cuidadosamente diseñada, consta de un total de 3,5 habitaciones, incluyendo dos posibles dormitorios, ideales para personas solas o parejas. El espacioso salón con chimenea es el corazón de la casa e invita a relajarse por las tardes. Una habitación adicional es perfecta como despacho o habitación de invitados y también ofrece acceso a un pequeño balcón, ideal para un breve descanso al aire libre o para disfrutar de un café por la mañana al aire libre. Una escalera sin barandilla conduce a la galería abierta, que actualmente se utiliza como dormitorio. El baño individual en la planta baja fue recientemente renovado y presenta un diseño moderno. La cocina se actualizó en 2017 y cuenta con electrodomésticos modernos. Un acogedor comedor y una chimenea completan armoniosamente la planta baja. La casa fue ampliada en los años 50 y 60 y, gracias a un mantenimiento regular, se encuentra en excelentes condiciones. Las recientes modernizaciones le otorgan una calidad de vida atemporal y crean un ambiente encantador que garantiza bienestar. Se pueden realizar visitas con cita previa. Esperamos presentarle personalmente esta excepcional casa adosada y siempre estamos disponibles para más información. Contáctenos para concertar una visita y descubrir esta encantadora casa usted mismo.

Número de propiedad: 25239607 - 69469 Weinheim / Hohensachsen

## Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 25239607 - 69469 Weinheim / Hohensachsen

## Todo sobre la ubicación

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 majestätisch 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.

Número de propiedad: 25239607 - 69469 Weinheim / Hohenlohe

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis 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 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 Handelsregistrauszugs, 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.

Número de propiedad: 25239607 - 69469 Weinheim / Hohensachsen

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Gernot Heiss

---

Amtsgasse 1, 69469 Weinheim

Tel.: +49 6201 - 87 45 24 0

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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