

Weinheim

# Luxueux appartement de 3 pièces dans un emplacement unique avec une vue imprenable !

**CODE DU BIEN: 25133816**



**PRIX DE LOYER: 2.100 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 114 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3**

**CODE DU BIEN: 25133816 - 69469 Weinheim**

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25133816 - 69469 Weinheim**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25133816
Surface habitable	ca. 114 m <sup>2</sup>
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	2
Année de construction	1979
Place de stationnement	1 x surface libre

Prix de loyer	2.100 EUR
Type	Etage
Modernisation / Rénovation	2025
État de la propriété	Refait à neuf
Technique de construction	massif
Aménagement	WC invités

**CODE DU BIEN: 25133816 - 69469 Weinheim**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Consommation d'énergie	41.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	22.09.2035	Classement énergétique	A
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Année de construction selon le certificat énergétique	1979

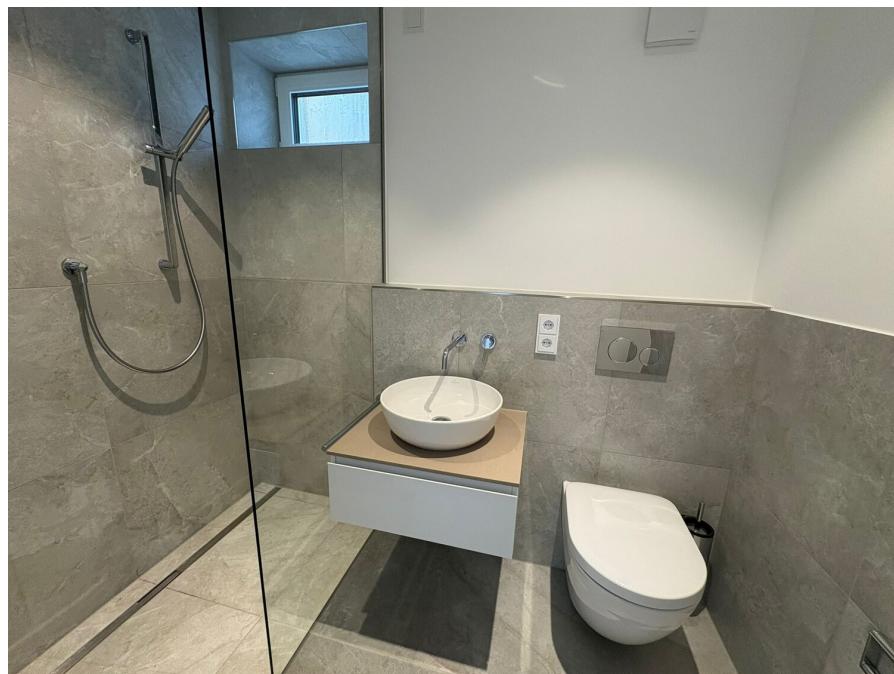
CODE DU BIEN: 25133816 - 69469 Weinheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25133816 - 69469 Weinheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25133816 - 69469 Weinheim

## La propriété



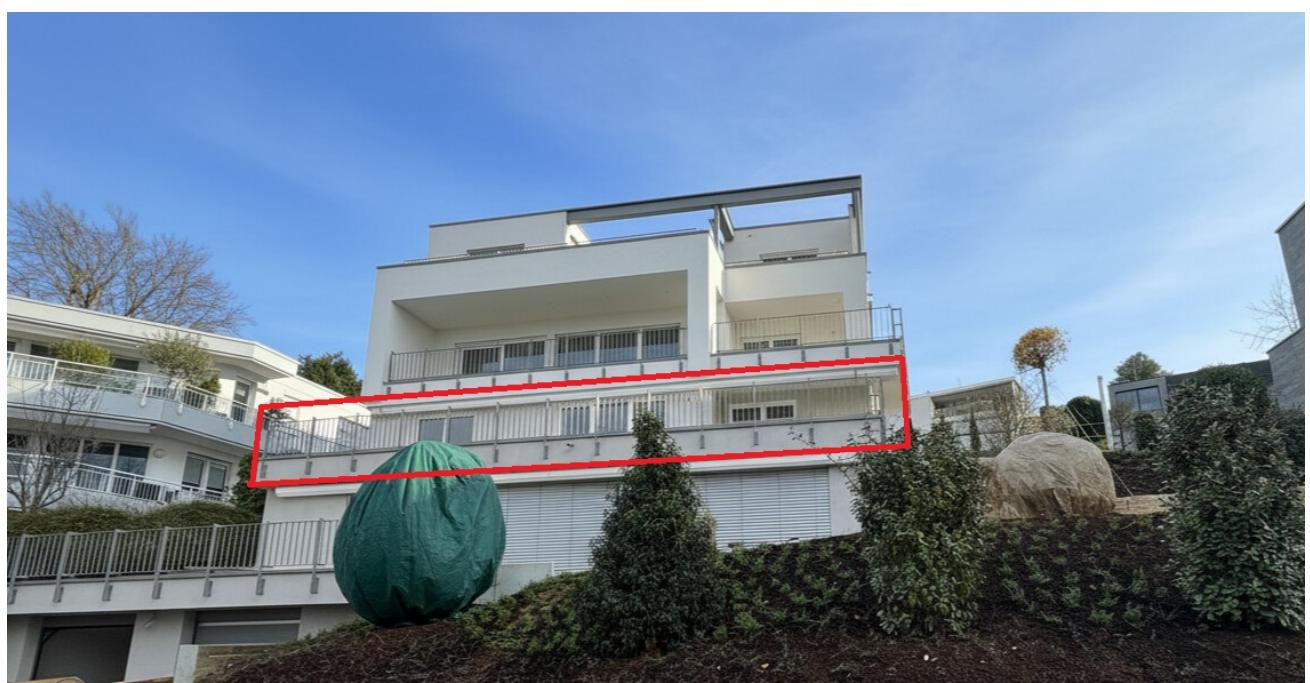
CODE DU BIEN: 25133816 - 69469 Weinheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25133816 - 69469 Weinheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25133816 - 69469 Weinheim

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25133816 - 69469 Weinheim**

## Une première impression

Diese moderne 3-Zimmer-Wohnung präsentiert sich nach einer umfassenden Kernsanierung mit einer Wohnfläche von ca. 114 m<sup>2</sup> mit eigenem Eingang. Sie profitieren hier vom Erstbezug nach Sanierung und einem durchdachten Wohnkonzept auf neuestem technischen Stand.

Die Wohnung liegt im 1. Terrassengeschoss eines sanierten Dreifamilienhauses. Die hochwertige Ausstattung sowie der energetisch optimale Zustand sorgen zudem für sehr niedrige Nebenkosten. Die Wohnung eignet sich ideal für Paare oder Familien. Zwei gut geschnittene Schlafzimmer lassen sich flexibel nutzen – etwa als Arbeitszimmer, Kinderzimmer oder Elternbereich. Mittelpunkt der Wohnung ist der großzügige Wohnbereich mit großer Fensterfront. Sie gelangen vom Wohnzimmer, Esszimmer und Schlafzimmer auf die weitläufige Terrasse, die einen beeindruckenden Blick über die Rheinebene bietet und zum Entspannen einlädt.

Technisch erfüllt die Wohnung höchste Ansprüche:

- Zwei stilvoll gestaltete Bäder mit Markenarmaturen, bodengleichen Duschen und zeitgemäßer Ausstattung
- Elektrische Raffstores an sämtlichen Fenstern
- Vorbereitete Anschlüsse für eine Klimaanlage
- Hochwertiger Vinylholzboden in eleganter Holzoptik
- Moderne Fußbodenheizung in allen Räumen

Das installierte BUS-System vernetzt Beleuchtung, Heizung, Lüftung, Beschattung, Sicherheit und Multimedia. Alle Funktionen können zentral, dezentral oder auch von unterwegs gesteuert werden – für maximalen Komfort.

Neben der hochwertigen Ausstattung überzeugt die Wohnung durch ihre hervorragende energetische Bilanz. Die monatliche Kaltmiete beträgt 2.100 € inklusive Stellplatz.

Diese Immobilie ist eine seltene Gelegenheit für alle, die besonderen Wert auf Wohnqualität, moderne Technik und ein attraktives Umfeld legen. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin – wir freuen uns darauf, Ihnen dieses außergewöhnliche Objekt persönlich vorzustellen!

**CODE DU BIEN: 25133816 - 69469 Weinheim**

## Détails des commodités

Großzügige Terrasse mit Markise und Blick in die Rheinebene\*\*

Luxuriöse Badezimmer\*\*

Bussystem\*\*

Voraussetzung für Klimaanlage geschaffen\*\*

Eigener Hauseingang\*\*

**CODE DU BIEN: 25133816 - 69469 Weinheim**

## Tout sur l'emplacement

Das Dreifamilienhaus liegt in einer ruhigen Wohngegend in Lützelsachsen, einem beliebten Stadtteil Weinheims, am Ende einer Sackgasse. Weinheim liegt malerisch eingebettet zwischen den beiden Burgen Windeck und der Wachenburg und gehört zur Region südliche Bergstraße. Die zauberhafte Altstadt mit dem historischen Marktplatz, zahlreichen Straßencafés sowie dem Weinheimer Schloss ist ein großer Publikumsmagnet und weit über die Region bekannt. Von hier aus lassen sich wunderschöne Spaziergänge oder ausgedehnte Wanderungen in die nahegelegenen Weinberge oder in den vorderen Odenwald unternehmen. Weinheim hat eine hervorragende Infrastruktur. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs gibt es vor Ort. Durch die direkte Anbindung an die A5 und A6 benötigt man nach Heidelberg und Mannheim ca. 15 Minuten und nach Darmstadt und Frankfurt ca. 30-40 Minuten mit dem Pkw.

**CODE DU BIEN: 25133816 - 69469 Weinheim**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 22.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 41.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

**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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 25133816 - 69469 Weinheim**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Margot-Elaine Wolf-Schneider

---

Promenadenstraße 16, 64625 Bensheim

Tel.: +49 6251 - 98 78 39 0

E-Mail: bensheim@von-poll.com

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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