

Weinheim

# Procédure d'appel d'offres. Belle maison jumelée avec studio indépendant et vue imprenable.

*CODE DU BIEN: 25239644*[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRIX D'ACHAT: 519.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 160 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 279 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25239644 - 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: 25239644 - 69469 Weinheim**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25239644
Surface habitable	ca. 160 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1997
Place de stationnement	2 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	519.000 EUR
Type de bien	Maisons jumelles
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2018
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 19 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Piscine, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25239644 - 69469 Weinheim

## Informations énergétiques

Chauffage	Granulé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	23.04.2035	Consommation finale d'énergie	126.80 kWh/m²a
Source d'alimentation	Pellet	Classement énergétique	D
		Année de construction selon le certificat énergétique	1997

CODE DU BIEN: 25239644 - 69469 Weinheim

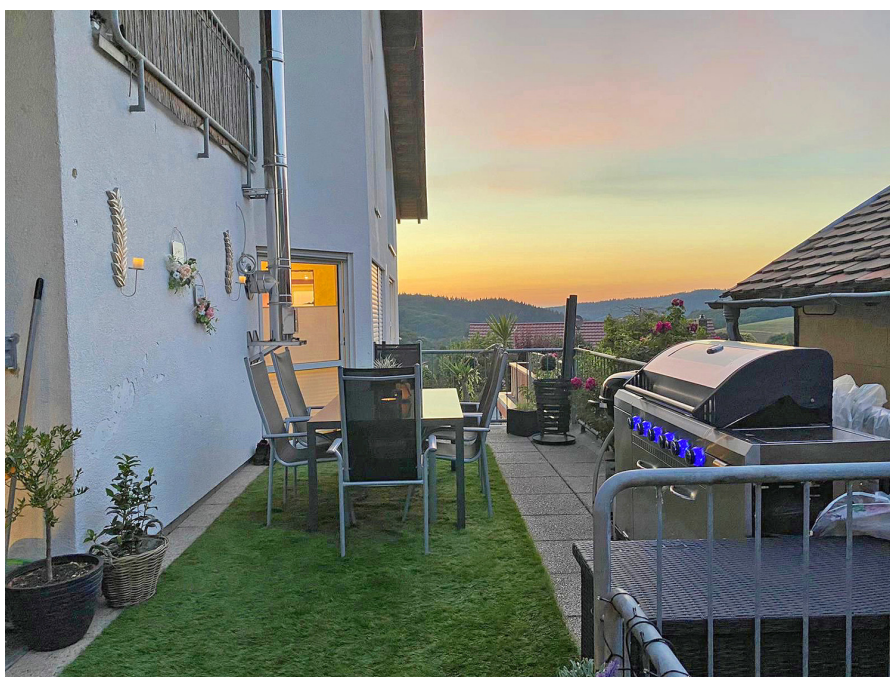
## La propriété





CODE DU BIEN: 25239644 - 69469 Weinheim

## La propriété



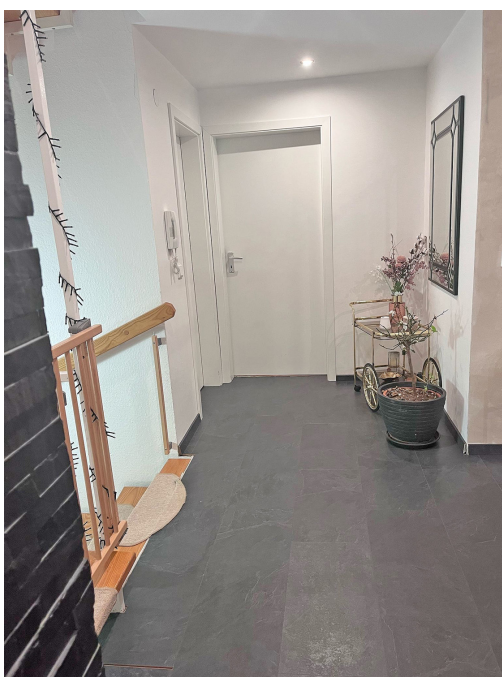
CODE DU BIEN: 25239644 - 69469 Weinheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25239644 - 69469 Weinheim

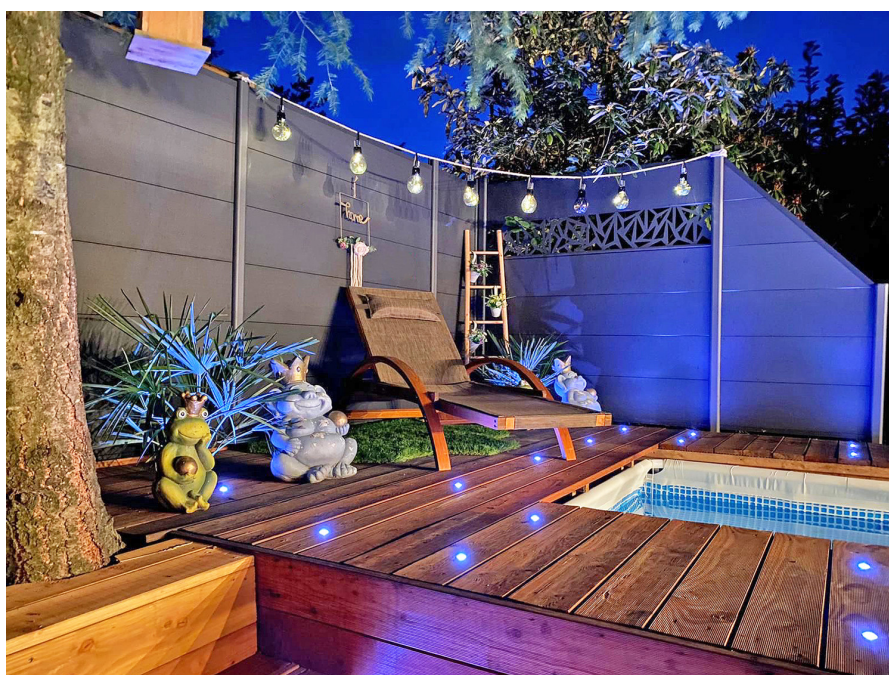
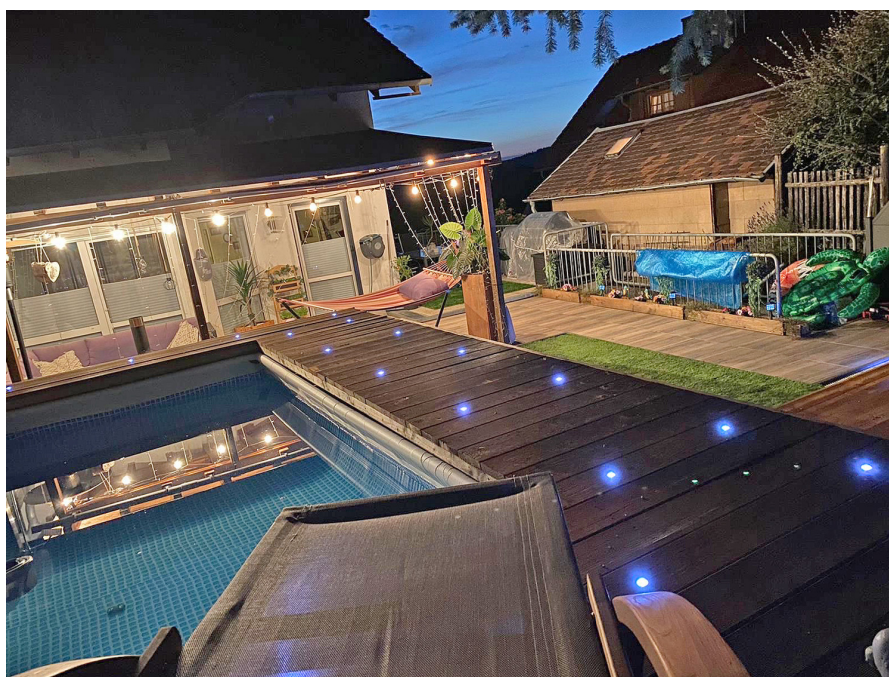
## La propriété





CODE DU BIEN: 25239644 - 69469 Weinheim

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25239644 - 69469 Weinheim**

## Une première impression

Cette maison jumelée moderne, construite en 1997, allie confort et espace à une conception bien pensée. Avec 160 m<sup>2</sup> de surface habitable et un terrain de 279 m<sup>2</sup>, elle offre un espace généreux pour une famille qui apprécie à la fois style et fonctionnalité. Son atout majeur est l'appartement indépendant au rez-de-chaussée, qui peut servir d'appartement d'amis, de logement supplémentaire ou de bureau. Cet appartement comprend un séjour/chambre, une cuisine et une salle de bains. Son agencement flexible est idéal pour accueillir des invités ou une petite famille, tout en préservant l'intimité de chacun. À l'étage, un hall d'entrée spacieux dessert un séjour lumineux et accueillant. De là, on accède directement à la terrasse, qui se fond harmonieusement dans le jardin paysager – un lieu parfait pour profiter d'agréables soirées en plein air. Le jardin comprend également une piscine, offrant une fraîcheur bienvenue lors des chaudes journées d'été et créant une ambiance de vacances à deux pas de chez soi. Un bureau est idéal pour travailler à domicile ou pour se détendre au calme. La cuisine moderne, équipée d'éléments intégrés haut de gamme, offre un espace généreux pour laisser libre cours à votre créativité culinaire. La salle à manger attenante impressionne par ses dimensions généreuses et se prête parfaitement aux repas conviviaux, aux fêtes de famille ou aux dîners décontractés entre amis. Un WC complète l'étage. Le grenier comprend une spacieuse chambre d'enfants et deux chambres, dont l'une peut être aménagée en chambre d'amis. La salle de bains, moderne et baignée de lumière naturelle, promet des moments de bien-être. Depuis la chambre, un balcon offre une vue magnifique. Parmi les atouts de cette propriété, on note la cheminée, qui crée une ambiance chaleureuse et accueillante lors des froides soirées d'hiver. Les finitions de haute qualité, notamment les élégants sols stratifiés et carrelés, ainsi que les fenêtres à double vitrage, confèrent à la maison une allure moderne tout en contribuant à son efficacité énergétique et à un confort de vie optimal. Une grande pièce de loisirs au rez-de-chaussée, un garage et une place de parking supplémentaire offrent de nombreux espaces de rangement. Située à Steinklingen, un quartier idyllique de Weinheim, cette propriété offre une combinaison parfaite entre la tranquillité de la campagne et la proximité de la ville. Weinheim offre le charme d'une vieille ville, de nombreuses activités de loisirs et d'excellentes liaisons de transport. La proximité de la forêt d'Odenwald et des vignobles rend cette région particulièrement attrayante pour les amoureux de la nature et ceux qui recherchent un mode de vie plus paisible. Cette maison mitoyenne allie confort moderne et qualité de vie exceptionnelle et est idéale pour une famille. N'hésitez pas à soumettre une offre supérieure au prix affiché ; les propriétaires se réservent le droit de l'accepter ou de la refuser. Venez découvrir cette maison d'exception et organisez une visite dès aujourd'hui.

CODE DU BIEN: 25239644 - 69469 Weinheim

## Détails des commodités

- Einliegerwohnung
- Pool
- Kamin
- Terrasse
- Balkon
- Garten
- Laminat
- Fliesen
- Doppelverglasung
- Einbauküche
- Gäste- WC
- Hobbyraum
- Keller
- Garage
- Stellplatz

**CODE DU BIEN: 25239644 - 69469 Weinheim**

## Tout sur l'emplacement

Steinklingen ist ein Ortsteil der Stadt Weinheim und liegt idyllisch eingebettet in der sanften Hügel- und Weinlandschaft der Bergstraße. Der Ort zeichnet sich durch seine ruhige und ländliche Atmosphäre aus, während er gleichzeitig nur wenige Kilometer vom Stadtzentrum entfernt ist. Steinklingen bietet somit eine perfekte Mischung aus naturnahem Wohnen und der Nähe zu den urbanen Annehmlichkeiten von Weinheim. 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.

CODE DU BIEN: 25239644 - 69469 Weinheim

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.4.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 126.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pelletheizung.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

CODE DU BIEN: 25239644 - 69469 Weinheim

## Contact

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

Gernot Heiss

---

Amtsgasse 1, 69469 Weinheim

Tel.: +49 6201 - 87 45 24 0

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

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

---

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