

Weinheim / Hohensachsen

## Un objet de collection élégant, alliant charme historique et expérience de vie moderne

**CODE DU BIEN: 25239607**



CODE DU BIEN: 25239607 - 69469 Weinheim / Hohensachsen

- 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: 25239607 - 69469 Weinheim / Hohensachsen**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25239607	Prix d'achat	249.000 EUR
Surface habitable	ca. 90 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison en bande d'angle
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	3.5	Modernisation / Rénovation	2025
Chambres à coucher	2	État de la propriété	Bon état
Salles de bains	1	Technique de construction	massif
Année de construction	1861	Aménagement	Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon

**CODE DU BIEN: 25239607 - 69469 Weinheim / Hohensachsen**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	226.33 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	19.07.2033	Classement énergétique	G
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1861

CODE DU BIEN: 25239607 - 69469 Weinheim / Hohensachsen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25239607 - 69469 Weinheim / Hohensachsen

## La propriété



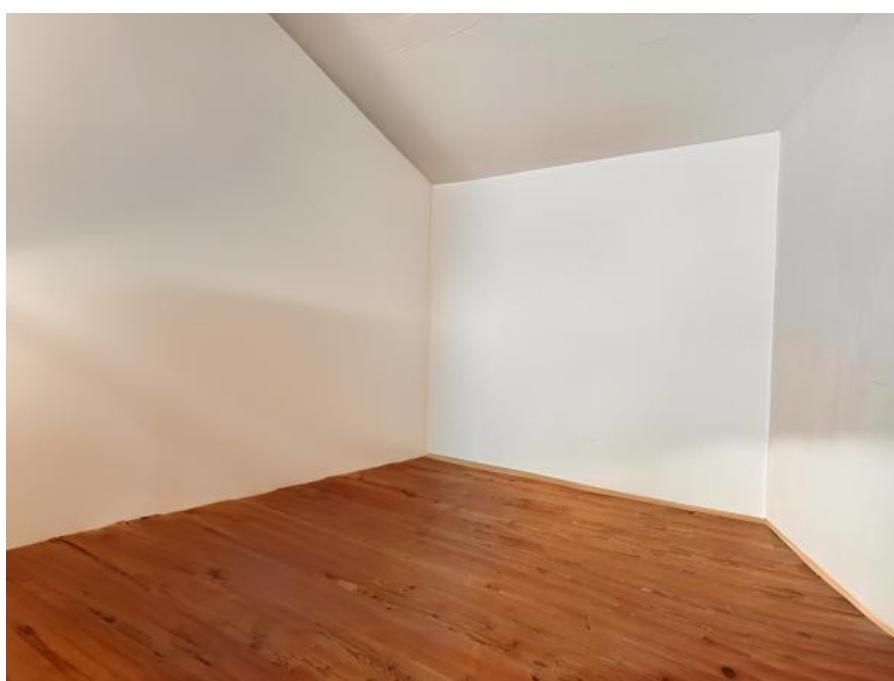
CODE DU BIEN: 25239607 - 69469 Weinheim / Hohensachsen

## La propriété



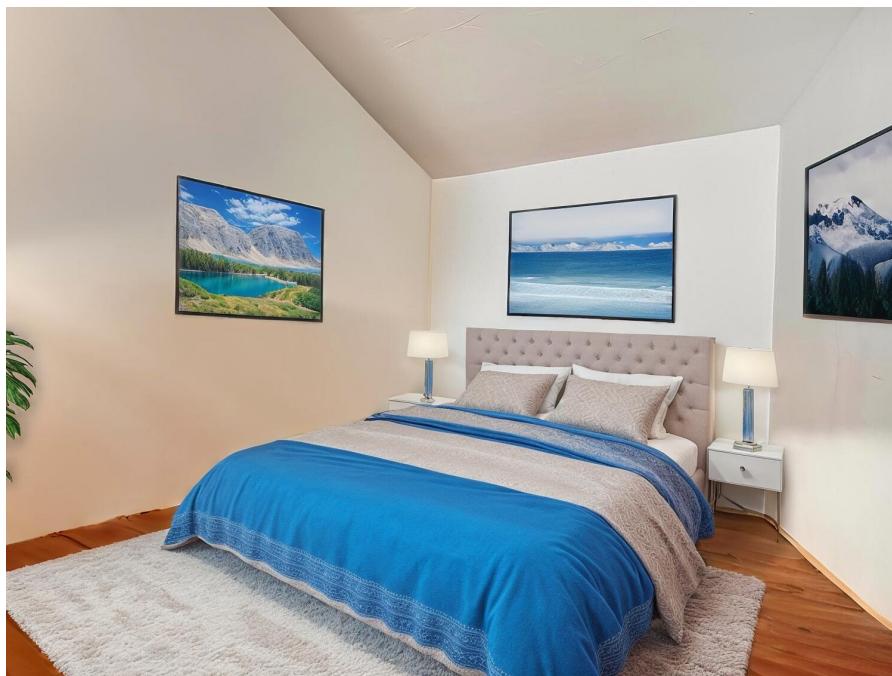
CODE DU BIEN: 25239607 - 69469 Weinheim / Hohensachsen

## La propriété



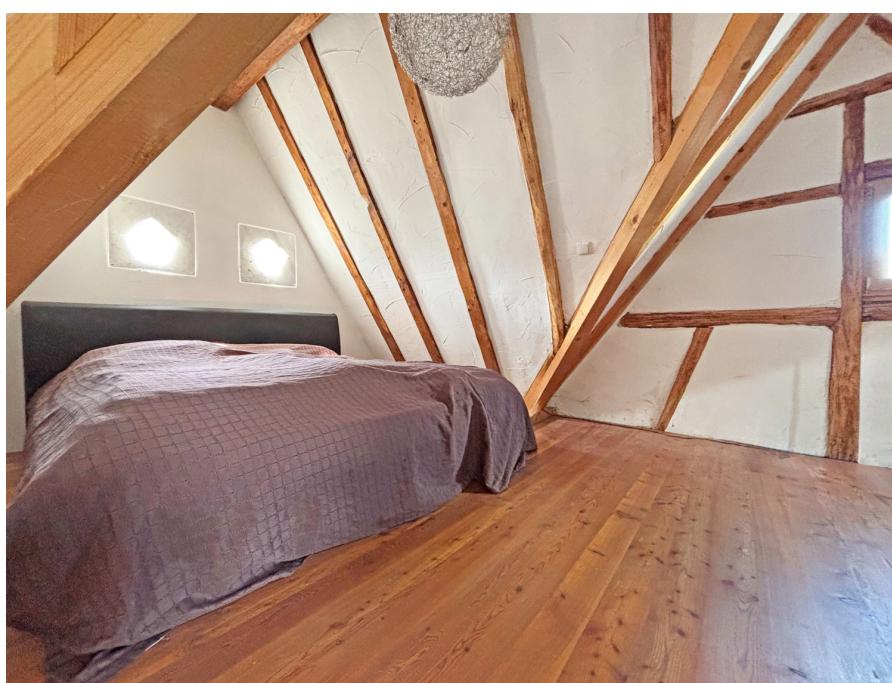
CODE DU BIEN: 25239607 - 69469 Weinheim / Hohensachsen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25239607 - 69469 Weinheim / Hohensachsen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25239607 - 69469 Weinheim / Hohensachsen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25239607 - 69469 Weinheim / Hohensachsen

## La propriété



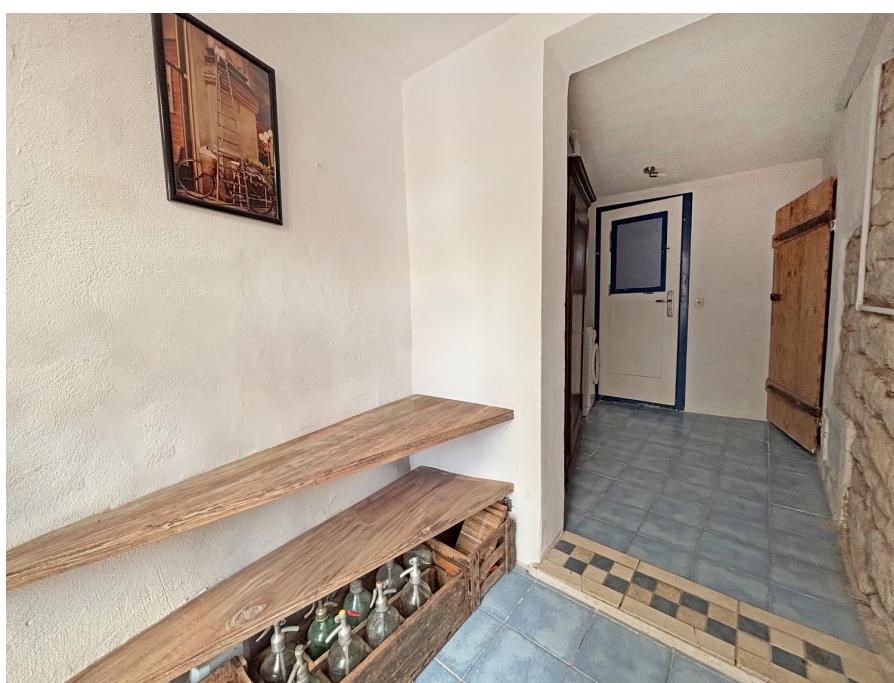
CODE DU BIEN: 25239607 - 69469 Weinheim / Hohensachsen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25239607 - 69469 Weinheim / Hohensachsen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25239607 - 69469 Weinheim / Hohensachsen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25239607 - 69469 Weinheim / Hohensachsen

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25239607 - 69469 Weinheim / Hohensachsen**

## Une première impression

Cette maison individuelle bien entretenue offre environ 90 m<sup>2</sup> de surface habitable, pour un intérieur chaleureux et élégant. Construite en 1861, elle allie le charme de l'ancien au confort moderne et a été rénovée avec soin au fil des ans. La maison se situe sur un terrain d'environ 67 m<sup>2</sup> dans un quartier calme et agréable. Elle ne dispose ni de parking ni de jardin privatif. Son agencement bien pensé comprend 3,5 pièces, dont deux chambres potentielles, idéales pour une personne seule ou un couple. Le spacieux séjour avec cheminée est le cœur de la maison et invite à la détente en soirée. Une pièce supplémentaire, parfaite comme bureau ou chambre d'amis, donne accès à un petit balcon, idéal pour une pause au grand air ou pour savourer un café en terrasse. Un escalier sans rampe mène à la mezzanine, actuellement aménagée en chambre. La salle de bain du rez-de-chaussée a été récemment rénovée et présente un design moderne. La cuisine, modernisée en 2017, est équipée d'appareils électroménagers modernes. Un coin repas convivial et une cheminée complètent harmonieusement le rez-de-chaussée. Cette maison, agrandie dans les années 1950/60 et régulièrement entretenue, est en excellent état. Des modernisations récentes lui confèrent un charme intemporel et une atmosphère chaleureuse, propice à un bien-être absolu. Les visites se font sur rendez-vous. Nous serions ravis de vous présenter personnellement cette maison mitoyenne d'exception et restons à votre disposition pour toute information complémentaire. N'hésitez pas à nous contacter pour organiser une visite et découvrir par vous-même cette charmante demeure.

**CODE DU BIEN: 25239607 - 69469 Weinheim / Hohensachsen**

## Détails des commodités

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

**CODE DU BIEN: 25239607 - 69469 Weinheim / Hohensachsen**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25239607 - 69469 Weinheim / Hohensachsen**

## Plus d'informations

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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 25239607 - 69469 Weinheim / Hohensachsen**

## 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)