Weinheim

Wohnen am Schloßpark ! 3 ZKB mit zwei Terrassen und Tiefgaragenstellplätzen!

CODE DU BIEN: 25239627

PRIX D'ACHAT: 485.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 77 m^2 • **PIÈCES:** 3

CODE DU BIEN: 25239627 - 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: 25239627 - 69469 Weinheim

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25239627
Surface habitable	ca. 77 m²
Pièces	3
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	2009
Place de stationnement	2 x Parking souterrain, 16500 EUR (Vente)

Prix d'achat	485.000 EUR
Type	Rez de chaussée
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,0 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2025
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25239627 - 69469 Weinheim

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Gaz naturel léger
Certification énergétiquew valable jusqu'au	02.01.2029
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	160.00 kWh/m²a
Classement énergétique	E
Année de construction selon le certificat énergétique	2008

CODE DU BIEN: 25239627 - 69469 Weinheim

La propriété

CODE DU BIEN: 25239627 - 69469 Weinheim

La propriété

CODE DU BIEN: 25239627 - 69469 Weinheim

La propriété

CODE DU BIEN: 25239627 - 69469 Weinheim

La propriété

CODE DU BIEN: 25239627 - 69469 Weinheim

La propriété

CODE DU BIEN: 25239627 - 69469 Weinheim

La propriété

CODE DU BIEN: 25239627 - 69469 Weinheim

La propriété

CODE DU BIEN: 25239627 - 69469 Weinheim

La propriété

CODE DU BIEN: 25239627 - 69469 Weinheim

Une première impression

In begehrter Lage von Weinheim befindet sich diese moderne 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 77?m² Wohnfläche im Erdgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit fünf Wohneinheiten aus dem Jahr 2009. Die Wohnung überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung und einen barrierefreien Zugang über den hauseigenen Fahrstuhl.

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein großzügiger Dielenbereich, von dem aus alle Räume bequem erreichbar sind. Der helle Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur großen Terrasse (diese haben wir nur zu 25 % zur Wohnfläche berechnet) und dem angrenzenden, gemeinschaftlich genutzten Garten bildet das Herzstück der Wohnung. Hier lässt sich der Alltag stilvoll und entspannt gestalten. Die moderne Einbauküche ist separat gehalten und bietet ausreichend Platz zum Kochen und Verstauen. Ein weiteres Zimmer eignet sich ideal als Arbeits- oder Gästezimmer. Das Tageslichtbad ist funktional und ansprechend ausgestattet. Das Schlafzimmer bietet durch den direkten Zugang zur zweiten, kleineren Terrasse einen ruhigen und privaten Rückzugsort im Freien. Es ist nach Nord-Osten ausgerichtet, während der Wohnbereich zur Süd-West-Seite liegt – eine ideale Kombination für angenehmes Licht am Morgen und Sonne am Nachmittag.

Hochwertige Fliesenböden, eine angenehme Fußbodenheizung sowie doppelt verglaste Fenster mit elektrischen Rollläden sorgen für zeitgemäßen Wohnkomfort. Die Wohnung ist barrierefrei gestaltet und sowohl vom Hauseingang als auch aus der Tiefgarage bequem mit dem Aufzug erreichbar. Zwei Tiefgaragenstellplätze sowie ein eigener Kellerraum runden das Angebot ab.

Die Lage überzeugt durch ihre Kombination aus Ruhe und Nähe zur städtischen Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, öffentliche Verkehrsmittel sowie Freizeit- und Naherholungsangebote sind schnell erreichbar. Auch die charmante Weinheimer Altstadt sowie die Anbindung an die Metropolregion Rhein-Neckar machen diesen Standort besonders attraktiv.

Ob für Singles, Paare, ältere Menschen oder auch Kapitalanleger – diese Wohnung bietet eine wertstabile und vielseitige Wohnlösung in einem der gefragtesten Wohngebiete Weinheims.

Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie und vereinbaren Sie

noch heute einen Besichtigungstermin!

CODE DU BIEN: 25239627 - 69469 Weinheim

Détails des commodités

- Video-Gegensprechanlage
- Fliesen
- zwei Terrassen
- Garten
- Einbauküche
- elektrische Rollläden
- Doppelverglasung
- Fußbodenheizung
- Barrierefrei
- Fahrstuhl
- Tageslichtbad
- Keller
- Großer Fahrradraum und Trockenraum
- zwei Tiefgaragenstellplätze
- Tiefgarage vorinstalliert für E-Laden (Wallboxinstallation)

CODE DU BIEN: 25239627 - 69469 Weinheim

Tout sur l'emplacement

Weinheim, die „Zwei-Burgen-Stadt“, liegt idyllisch eingebettet in der malerischen Landschaft zwischen dem Rhein-Neckar-Gebiet und dem Odenwald. Die Große Kreisstadt ist mit rund 45.000 Einwohnern die größte Stadt im Rhein-Neckar-Kreis und die nördlichste an der badischen Bergstraße. Mit ihrem charmanten historischen Stadtkern und einer beeindruckenden Naturkulisse ist Weinheim ein echter Geheimtipp für Naturliebhaber, Kulturinteressierte und Genießer.

Darüber hinaus bietet Weinheim eine ausgezeichnete Infrastruktur – sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich direkt vor Ort. Die verkehrsgünstige Lage mit direkter Anbindung an die A5 und A659 ermöglicht schnelle Wege: nach Heidelberg und Mannheim benötigt man ca. 15 Minuten, zum Frankfurter Flughafen etwa 40 Minuten mit dem Pkw. Mit dem IC erreicht man den Frankfurter Hauptbahnhof in 40 Minuten und den Stuttgarter Hauptbahnhof in nur 55 Minuten.

Die Stadt erstreckt sich über eine sanfte Hügellandschaft, umgeben von Weinbergen, Wäldern und blühenden Obstplantagen. Die beiden markanten Wahrzeichen, die Burgruine Windeck und die Wachenburg, thronen hoch über der Stadt und bieten eindrucksvolle Ausblicke auf das Umland. Das historische Zentrum begeistert mit seinem mittelalterlichen Flair, engen Gassen und liebevoll restaurierten Fachwerkhäusern. Charmante Cafés, kleine Boutiquen und gemütliche Restaurants laden zum Verweilen ein. Der Marktplatz mit dem imposanten Rathaus bildet das Herzstück der Stadt und ist ein beliebter Treffpunkt für Einheimische und Besucher.

Für Erholung im Grünen sorgt der weitläufige Schlosspark – eine gepflegte Anlage rund um das romantische Schloss, die zum Spazierengehen und Verweilen einlädt. Auch der außergewöhnliche Exotenwald, mit seiner weltweit einzigartigen Vielfalt an Baumarten, sowie der botanische Schau- und Sichtungsgarten Hermannshof zählen zu den besonderen Highlights Weinheims.

Neben Natur und Architektur punktet die Stadt auch mit ihrer lebendigen Festkultur. So zieht die alljährliche Weinheimer Kerwe – weit beliebter als das traditionell erwähnte Schlossparkfest – jedes Jahr tausende Besucher in die Altstadt und gilt als echtes Highlight im Veranstaltungskalender.

Weinheim ist außerdem bekannt für seine lange Weintradition. Die umliegenden Rebhänge bringen hochwertige Weine hervor, die bei Kennern und Genießern sehr

geschätzt werden. Zahlreiche Weingüter laden zu Weinproben und Kellerführungen ein – eine ideale Gelegenheit, die Region kulinarisch zu entdecken.

Das ganze Jahr über finden in der Stadt vielfältige Veranstaltungen statt: vom stimmungsvollen Bergsträßer Winzerfest über das bunte Blütenwegfest bis hin zu zahlreichen Kultur- und Musikveranstaltungen – hier ist für jeden etwas dabei.

CODE DU BIEN: 25239627 - 69469 Weinheim

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 2.1.2029.
Endenergieverbrauch beträgt 160.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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 Handelsregisterauszugs, 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.

CODE DU BIEN: 25239627 - 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

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

www.von-poll.com