

Weinheim

# Maison jumelée de luxe avec des finitions haut de gamme et une efficacité énergétique A+

---

**CODE DU BIEN: 25239641**



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

---

**PRIX D'ACHAT: 1.199.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 222 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 311 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25239641 - 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: 25239641 - 69469 Weinheim**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25239641	Prix d'achat	1.199.000 EUR
Surface habitable	ca. 222 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maisons jumelles
Pièces	5	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	4	Modernisation / Rénovation	2022
Salles de bains	3	État de la propriété	Excellent Etat
Année de construction	2019	Technique de construction	massif
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 1 x surface libre	Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

**CODE DU BIEN: 25239641 - 69469 Weinheim**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Consommation finale d'énergie	19.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	23.07.2029	Classement énergétique	A+
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Année de construction selon le certificat énergétique	2019

CODE DU BIEN: 25239641 - 69469 Weinheim

## La propriété



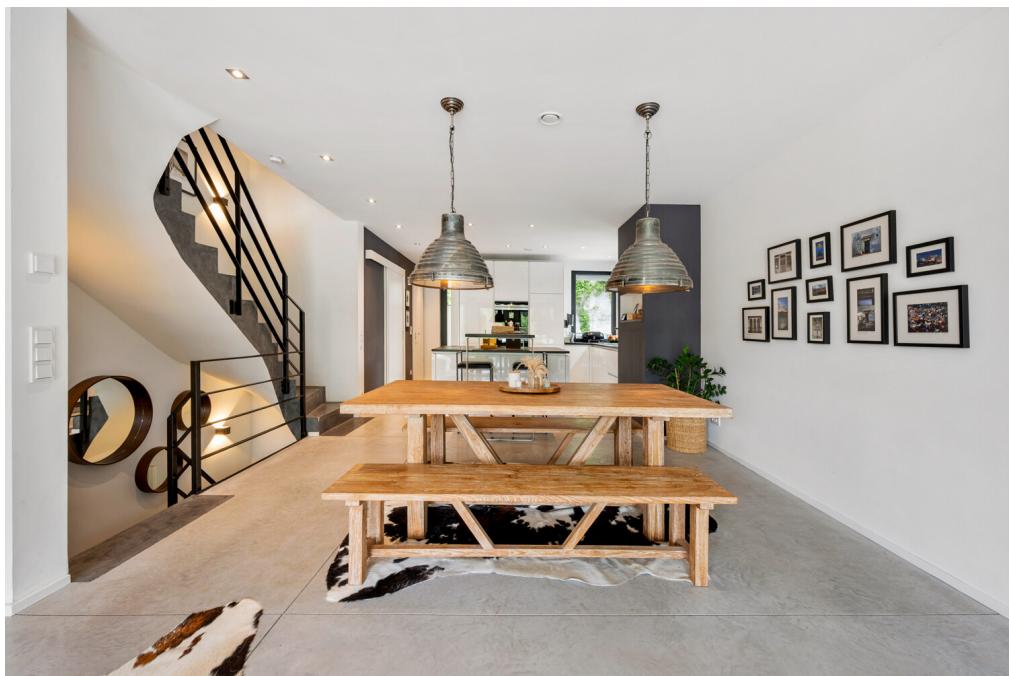
CODE DU BIEN: 25239641 - 69469 Weinheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25239641 - 69469 Weinheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25239641 - 69469 Weinheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25239641 - 69469 Weinheim

## La propriété



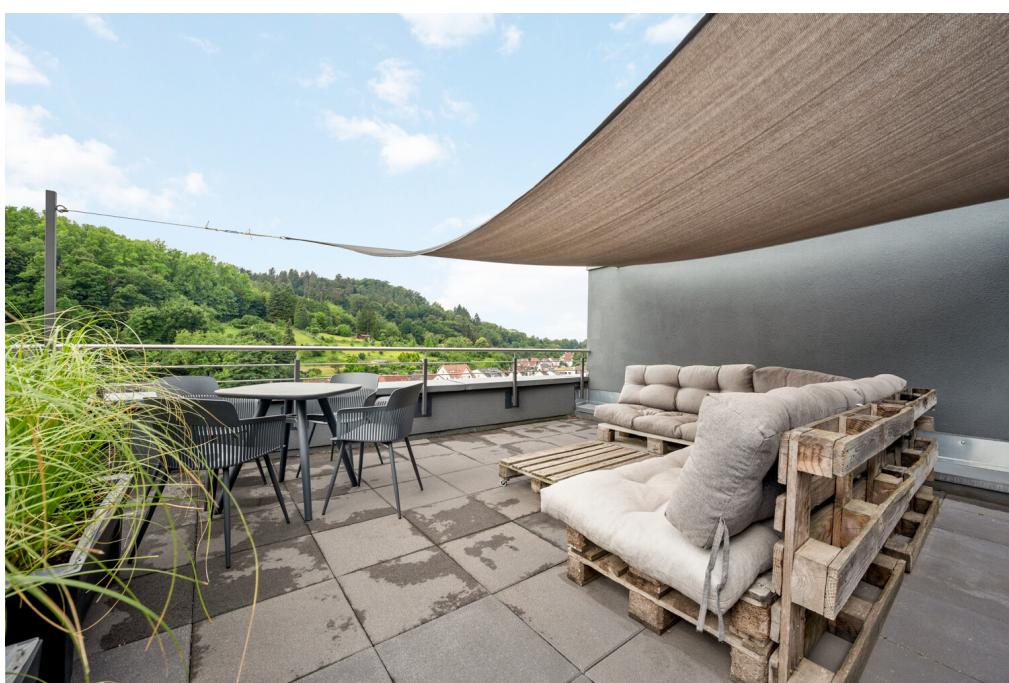
CODE DU BIEN: 25239641 - 69469 Weinheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25239641 - 69469 Weinheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25239641 - 69469 Weinheim

## La propriété



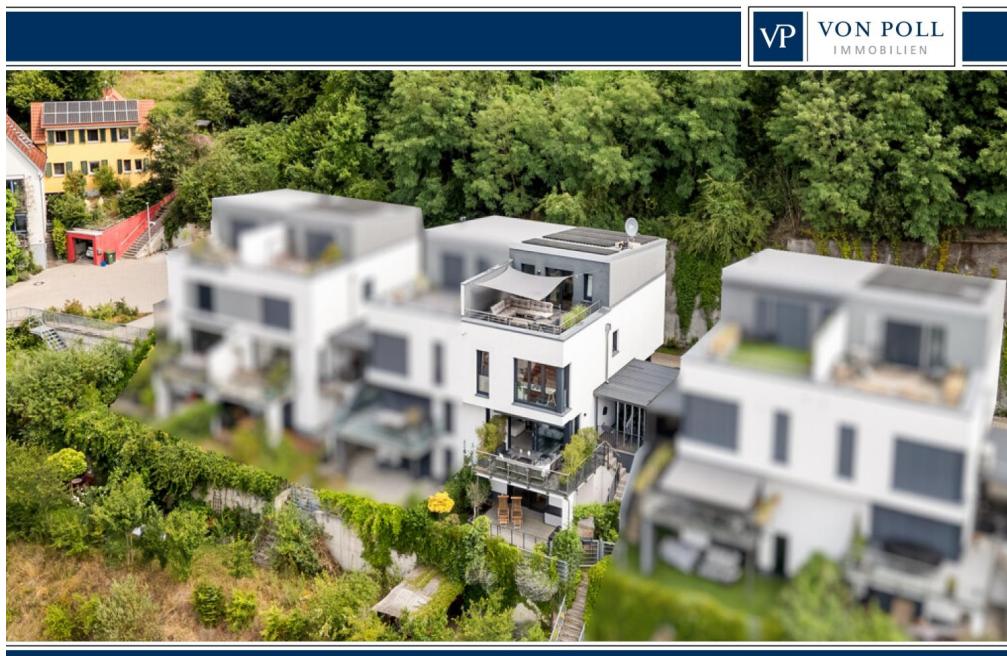
CODE DU BIEN: 25239641 - 69469 Weinheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25239641 - 69469 Weinheim

## La propriété



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

**CODE DU BIEN: 25239641 - 69469 Weinheim**

## Une première impression

Cette maison jumelée exclusive, construite en 2019, offre environ 222 m<sup>2</sup> de surface habitable sur un terrain de 311 m<sup>2</sup>. Elle séduit non seulement par son architecture spacieuse et ses finitions haut de gamme, mais aussi par son excellente performance énergétique (classe A+), gage d'un mode de vie durable et tourné vers l'avenir. Au rez-de-chaussée, un hall d'entrée accueillant mène à un vestiaire pratique. Le séjour/salle à manger lumineux, avec accès au balcon, constitue le cœur de ce niveau, créant une harmonie parfaite entre intérieur et extérieur. L'élégante cuisine, luxueuse et aux lignes épurées, est équipée d'électroménagers intégrés haut de gamme. Un WC et un débarras complètent cet agencement bien pensé. À l'étage, vous trouverez un couloir lumineux, deux chambres d'enfants confortables, une salle de bains élégante et un autre débarras. Le dernier étage abrite un studio spacieux, une salle de bains supplémentaire et une terrasse ensoleillée offrant une vue panoramique imprenable, un véritable havre de paix. Au niveau du jardin, un espace au charme unique vous attend. La chambre, d'une tranquillité absolue, s'ouvre directement sur la terrasse et communique harmonieusement avec le dressing attenant. La luxueuse salle de bains, séparée de la chambre par une élégante paroi de verre, est un véritable atout : moderne, ouverte et empreinte de raffinement. Un escalier extérieur descend directement de la terrasse vers le jardin idyllique. Ce niveau comprend également une buanderie idéalement située. L'appartement bénéficie d'un élégant parquet et de carrelages raffinés, créant une ambiance intemporelle. Deux terrasses, un balcon et un jardin soigné invitent à la détente. Un store électrique, des stores électriques, des fenêtres à triple vitrage et une porte d'entrée moderne à empreinte digitale assurent un confort optimal. La vidéosurveillance garantit une sécurité maximale. Le chauffage au sol procure une chaleur agréable, tandis qu'une pompe à chaleur air-eau et un système photovoltaïque permettent un mode de vie durable et performant. Un abri voiture et une place de parking supplémentaire complètent ce bien. Situé à Weinheim, cet appartement allie le calme d'un quartier résidentiel établi aux avantages d'une excellente infrastructure. Commerces, écoles et loisirs se trouvent à proximité immédiate, tandis que le charme de la vieille ville et le cadre idyllique promettent une qualité de vie exceptionnelle. Cette maison jumelée allie une élégance intemporelle, des technologies modernes et un concept d'aménagement bien pensé, pour un bien immobilier répondant aux plus hautes exigences. Une demeure qui impressionne par son architecture et ses prestations, vous offrant un cadre de vie luxueux dans un emplacement privilégié.

CODE DU BIEN: 25239641 - 69469 Weinheim

## Détails des commodités

- Parkett
- Fliesen
- Zwei Terrassen
- Balkon
- Garten mit überdachter Terrasse
- Elektrische Markise
- Elektrische Lamellen
- Dreifachverglaste Fenster
- Bodentiefe Fenster
- Abschließbare Fenster
- Fingerprint-Tür
- Videoüberwachung
- Gäste-WC
- Tageslichtbadezimmer
- Freistehende Badewanne
- Doppelwaschtisch
- Ankleideraum
- Zwei Abstellkammern
- Keller
- Moderne Einbauküche mit Kochinsel (Siemens)
- Handtuchwärmer
- Fußbodenheizung
- Enthärtungsanlage BWT
- Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Photovoltaikanlage 7,1 kw/p
- Speicher 7,68 kw/p
- Wallbox
- Carport
- Stellplatz

**CODE DU BIEN: 25239641 - 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 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: 25239641 - 69469 Weinheim**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.7.2029.

Endenergieverbrauch beträgt 19.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

**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.

**CODE DU BIEN: 25239641 - 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)