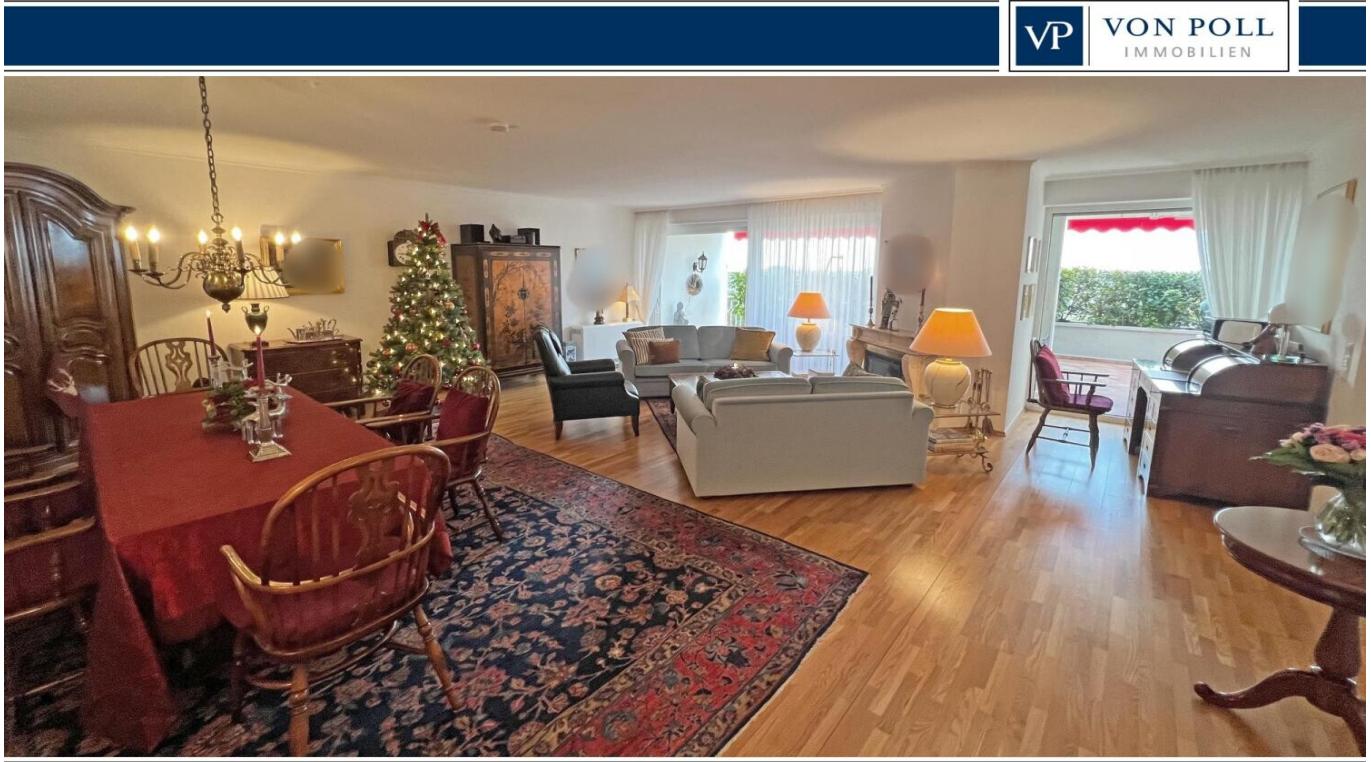


Weinheim / Lützelsachsen

Hochwertige Terrassenwohnung mit elegantem Wohnkonzept in Toplage

CODE DU BIEN: 25239660



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 749.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 162 m² • PIÈCES: 4

CODE DU BIEN: 25239660 - 69469 Weinheim / Lützelsachsen

- 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: 25239660 - 69469 Weinheim / Lützelsachsen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25239660	Prix d'achat	749.000 EUR
Surface habitable	ca. 162 m ²	Type	Terrasses
Pièces	4	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	3	Modernisation / Rénovation	2015
Salles de bains	1	État de la propriété	Modernisé
Année de construction	1979	Technique de construction	massif
Place de stationnement	2 x Garage	Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25239660 - 69469 Weinheim / Lützelsachsen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Électro		
Certification énergétique valable jusqu'au	25.07.2032	Consommation finale d'énergie	115.20 kWh/m ² a
Source d'alimentation	Électrique	Classement énergétique	D
		Année de construction selon le certificat énergétique	1979

CODE DU BIEN: 25239660 - 69469 Weinheim / Lützelsachsen

La propriété



CODE DU BIEN: 25239660 - 69469 Weinheim / Lützelsachsen

La propriété



CODE DU BIEN: 25239660 - 69469 Weinheim / Lützelsachsen

La propriété



CODE DU BIEN: 25239660 - 69469 Weinheim / Lützelsachsen

La propriété



CODE DU BIEN: 25239660 - 69469 Weinheim / Lützelsachsen

La propriété



CODE DU BIEN: 25239660 - 69469 Weinheim / Lützelsachsen

La propriété



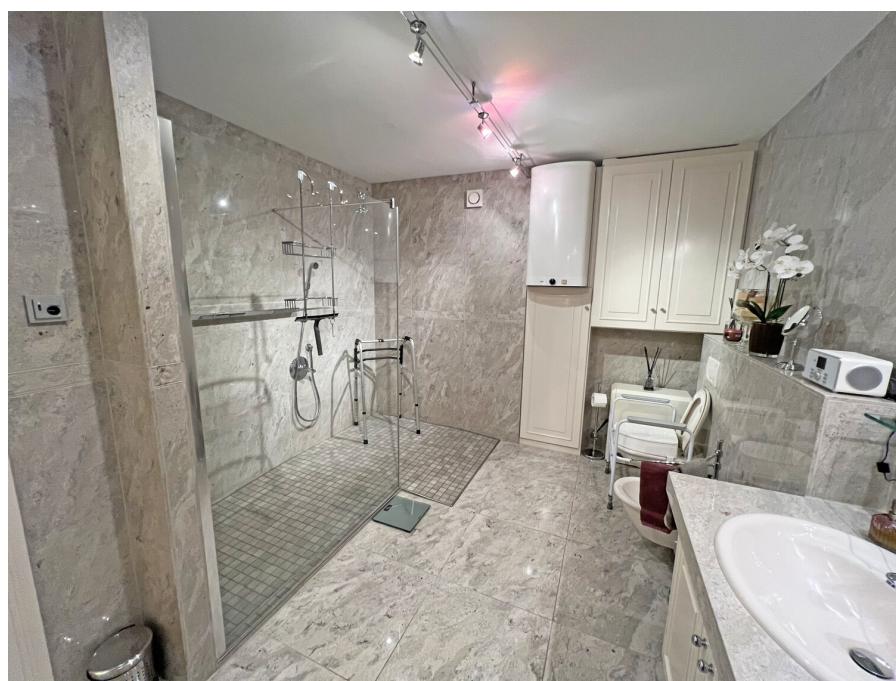
CODE DU BIEN: 25239660 - 69469 Weinheim / Lützelsachsen

La propriété



CODE DU BIEN: 25239660 - 69469 Weinheim / Lützelsachsen

La propriété



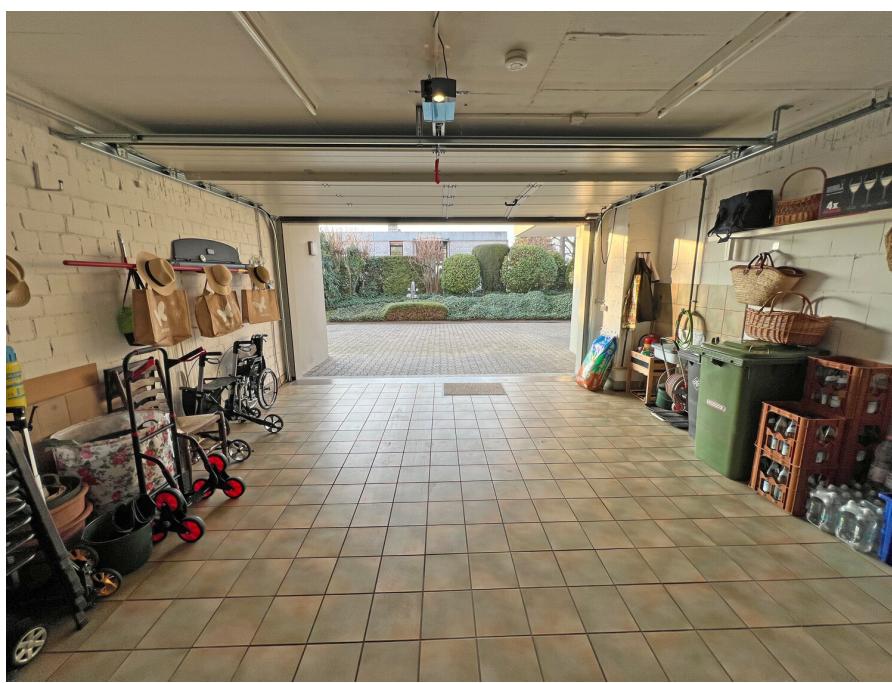
CODE DU BIEN: 25239660 - 69469 Weinheim / Lützelsachsen

La propriété



CODE DU BIEN: 25239660 - 69469 Weinheim / Lützelsachsen

La propriété



CODE DU BIEN: 25239660 - 69469 Weinheim / Lützelsachsen

Une première impression

Diese besondere Wohnung in Weinheim vereint Großzügigkeit, Licht und eine seltene Weitläufigkeit auf nur einer Ebene. Mit rund 162 m² Wohnfläche und einer großen Terrasse von etwa 42 m² bietet sie ein Wohnerlebnis, das man heute kaum noch findet. Das Gebäude stammt aus dem Jahr 1979, wurde jedoch laufend gepflegt und in zentralen Bereichen modernisiert. Die Terrasse eröffnet einen beeindruckenden Fernblick, der jeden Tag zu etwas Besonderem macht und den offenen Charakter der Wohnung zusätzlich unterstreicht.

Beim Betreten der Wohnung gelangt man in eine großzügige Diele, die sich offen zum restlichen Wohnbereich hin erweitert. Direkt daneben befindet sich die Küche. Sie bietet ausreichend Platz zum gemeinsamen Kochen und verfügt über einen direkten Zugang zur Terrasse – ideal für kurze Wege und ein luftiges Raumgefühl. Der große Wohnbereich schließt sich an und öffnet sich ebenfalls zur Terrasse, sodass Innen- und Außenbereich angenehm ineinander übergehen. Ein flexibel nutzbares Kinderzimmer ergänzt den vorderen Wohnbereich. Über den weiteren Flur erreicht man zwei Schlafzimmer sowie das Badezimmer, wodurch dieser Teil der Wohnung einen separaten, ruhigen Rückzugsbereich bildet. Die klare Raumaufteilung sorgt insgesamt für ein weites, ruhiges und gut strukturiertes Wohngefühl.

Besonders hervorzuheben sind die hochwertigen Ausstattungsmerkmale, die den Wohnwert spürbar erhöhen. Eine gepflegte Einbauküche gehört ebenso dazu wie zwei Markisen, die an warmen Tagen für angenehmen Schatten sorgen. Zwei Klimaanlagen bieten zusätzlichen Komfort im Sommer. Der Bodenmix aus Fliesen und Parkett schafft ein elegantes und zugleich pflegeleichtes Wohnambiente. Die große Terrasse mit beeindruckendem Fernblick ist das Herzstück der Wohnung und lädt zu entspannten Abenden oder geselligen Stunden ein. Doppelverglaste Kunststofffenster sorgen für Energieeffizienz, und die Sicherheitstür mit Dreifachverriegelung bietet ein beruhigendes Plus an Sicherheit. Ein Kamin im Wohnbereich schafft zusätzliche Atmosphäre. Die Gartennutzung erweitert den Wohnkomfort ins Freie, während eine Doppelgarage und ein eigener Keller den praktischen Nutzen perfekt abrunden.

Die Lage in Weinheim zählt zu den begehrtesten der Region. Die Stadt verbindet idyllisches Umfeld mit hervorragender Infrastruktur, vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, charmanten Altstadtgassen und einer optimalen Anbindung in Richtung Mannheim und Heidelberg. Die Nähe zur Natur, zu Schulen, Freizeitangeboten und kulturellen Einrichtungen macht Weinheim zu einem Wohnort, der Lebensqualität auf lange Sicht



VON POLL
REAL ESTATE

garantiert.

Diese Wohnung ist ein außergewöhnliches Angebot für Menschen, die Großzügigkeit, Komfort und einen besonderen Ausblick schätzen. Sie präsentiert sich als hochwertiges Zuhause, das sowohl stilvoll als auch wertbeständig ist – ein Ort, der Ruhe schenkt und gleichzeitig Raum für Leben bietet.

CODE DU BIEN: 25239660 - 69469 Weinheim / Lützelsachsen

Détails des commodités

- Einbauküche
- zwei Markisen
- 2 Klimaanlagen
- Fliesen
- Parkett
- große Terrasse mit Fernblick
- Doppelverglaste Kunststofffenster
- Sicherheitstür mit Dreifachverriegelung
- Kamin
- Gartennutzung
- Doppelgarage
- Keller

CODE DU BIEN: 25239660 - 69469 Weinheim / Lützelsachsen

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: 25239660 - 69469 Weinheim / Lützelsachsen

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 25.7.2032.

Endenergieverbrauch beträgt 115.20 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

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: 25239660 - 69469 Weinheim / Lützelsachsen

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