

Weinheim

## Luxuriöse Doppelhaushälfte mit hochwertiger Ausstattung und Energieeffizienz A+

????????? ??????????: 25239641



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

???? ??????: 1.270.000 EUR • ??????????: ca. 222 m<sup>2</sup> • ??????: 5 • ?????? ????: 311 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25239641 - 69469 Weinheim

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

??????? ???????: 25239641 - 69469 Weinheim

?? ??? ??????

|                    |                      |                   |                                                                                       |
|--------------------|----------------------|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ??????? ????????   | 25239641             | ???? ?????        | 1.270.000 EUR                                                                         |
| ?????????          | ca. 222 m²           | ?????????         | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ???????            | 5                    |                   |                                                                                       |
| ????????? ???      | 4                    |                   |                                                                                       |
| ?????????          |                      |                   |                                                                                       |
| ?????????          | 3                    | ???? ???????????? | 2022                                                                                  |
| ???? ????????????  | 2019                 | ???????           | ???????                                                                               |
| ????? ???????????? | 1 x ?????????? ???   | ???????????       |                                                                                       |
|                    | ?????????????, 1 x   | ???????           | ???????, WC                                                                           |
|                    | ????????????? ?????? |                   | ???????????, ?????,                                                                   |
|                    | ?????????????        |                   | ???????????????                                                                       |
|                    |                      |                   | ???????, ????????                                                                     |

??????? ???????: 25239641 - 69469 Weinheim

????????????? ???????????

|                                                     |                                           |                                                                              |               |
|-----------------------------------------------------|-------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| ??????????<br>??????????                            | ?????????????<br>??????????               | ?????????????????<br>????????????                                            | VERBRAUCH     |
| ????? ???????????                                   | ??????? ?????????????<br>????? / ??????   | ???????<br>?????????????<br>????????????                                     | 19.90 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>????????? ??? | 23.07.2029                                | ????????????<br>?????????????<br>????????????                                | A+            |
| ????? ???????????                                   | ????????? ?????????????<br>????? / ?????? | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 2019          |

??????? ???????: 25239641 - 69469 Weinheim

?? ???????



???????? ??????????: 25239641 - 69469 Weinheim

?? ?????????



??????? ???????? : 25239641 - 69469 Weinheim

?? ????????



??????? ???????: 25239641 - 69469 Weinheim

?? ????????



???????? ?????????: 25239641 - 69469 Weinheim

?? ?????????



??????? ???????: 25239641 - 69469 Weinheim

?? ???????



??????? ???????: 25239641 - 69469 Weinheim

?? ???????



???????? ?????????: 25239641 - 69469 Weinheim

?? ????????



??????? ???????: 25239641 - 69469 Weinheim

?? ???????



??????? ???????: 25239641 - 69469 Weinheim

## ??? ?????? ?????????

Diese exklusive Doppelhaushälfte wurde im Jahr 2019 erbaut und präsentiert sich mit einer Wohnfläche von ca. 222m<sup>2</sup> auf einem 311m<sup>2</sup> großen Grundstück. Die Immobilie besticht nicht nur durch ihre großzügige Architektur und die hochwertige Ausstattung, sondern auch durch ihre außergewöhnliche Energieeffizienzklasse A plus, die für ein nachhaltiges und zukunftsorientiertes Wohnen steht.

Beim Betreten des Erdgeschosses öffnet sich ein einladender Flur, an den sich eine praktische Garderobe anschließt. Der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit Zugang zum Balkon bildet das Herzstück dieses Geschosses und schafft eine harmonische Verbindung zwischen Innen- und Außenraum. Die elegante luxuriöse Küche überzeugt mit klarer Linienführung und hochwertigen Einbauten. Ein Gäste WC und eine Abstellkammer ergänzen die durchdachte Raumaufteilung. Im Obergeschoss erwarten Sie ein heller Flur, zwei komfortable Kinderzimmer, ein stilvolles Badezimmer und eine weitere Abstellkammer. Das Dachgeschoss beeindruckt mit einem großzügigen Dachstudio, einem zusätzlichen Gäste Badezimmer und einer sonnigen Terrasse mit einem traumhaften Fernblick, die einen herrlichen Rückzugsort bietet. Im Gartengeschoss erwartet Sie ein Bereich mit ganz besonderem Charme. Das ruhige Schlafzimmer öffnet sich direkt zur Terrasse und führt nahtlos in den angrenzenden Ankleidebereich. Ein echtes Highlight ist das luxuriöse Bad, das durch eine elegante Glaswand vom Schlafrum abgetrennt ist – modern, offen und mit einem Hauch von Extravaganz. Von der Terrasse führt zudem eine Außentreppe direkt hinunter in den idyllischen Garten. Abgerundet wird dieses Geschoss durch einen praktisch gelegenen Technikraum.

Die Ausstattung dieser Immobilie überzeugt durch edles Parkett und elegante Fliesen, die ein zeitloses Ambiente schaffen. Zwei Terrassen, ein Balkon und ein gepflegter Garten laden zum Verweilen ein. Für zusätzlichen Komfort sorgen eine elektrische Markise, elektrische Lamellen, dreifachverglaste Fenster sowie eine moderne Fingerprint Tür. Eine Videoüberwachung gewährleistet ein hohes Maß an Sicherheit. Die Fußbodenheizung bietet behagliche Wärme, während eine Luft Wasser Wärmepumpe und eine Photovoltaikanlage nachhaltiges Wohnen auf höchstem Niveau ermöglichen. Ein Carport und ein zusätzlicher Stellplatz runden das Angebot ab.

Die Lage in Weinheim verbindet die ruhige Wohnatmosphäre einer gewachsenen Umgebung mit den Vorzügen einer hervorragenden Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangebote befinden sich in angenehmer Nähe, während die

charmante Altstadt und die idyllische Umgebung ein hohes Maß an Lebensqualität versprechen.

Diese Doppelhaushälfte vereint zeitlose Eleganz, moderne Technik und ein durchdachtes Wohnkonzept zu einer Immobilie, die höchsten Ansprüchen gerecht wird. Ein Zuhause, das sowohl durch seine Architektur als auch durch seine Ausstattung begeistert und Ihnen ein luxuriöses Wohnerlebnis in bester Lage bietet.

??????? ???????: 25239641 - 69469 Weinheim

??????????????? ??? ????????

- 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

??????? ?????????: 25239641 - 69469 Weinheim

??? ??? ??? ???????????

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 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.

??????? ???????: 25239641 - 69469 Weinheim

????? ????????????

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 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 Handelsregistrauszugs, 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.

??????? ?????????: 25239641 - 69469 Weinheim

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Gernot Heiss

---

Amtsgasse 1, 69469 Weinheim

Tel.: +49 6201 - 87 45 24 0

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

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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