

Weinheim / Lützelsachsen

## Exklusive Terrassenwohnung mit luxuriösem Wohngefühl in Bestlage

????????? ??????????: 26239679



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

???? ??????: 689.000 EUR • ??????????: ca. 162 m<sup>2</sup> • ??????: 4

???????? ?????: 26239679 - 69469 Weinheim / Lützelsachsen

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

????????? ??????????: 26239679 - 69469 Weinheim / Lützelsachsen

## ?? ??? ????

????????? ??????????	26239679
???????????	ca. 162 m <sup>2</sup>
?????????	4
?????????? ???	3
???????????	
???????????	1
????? ??????????????	1979
????? ??????????????	2 x ???????

????? ????????	689.000 EUR
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ????????????????	2015
?????????	???????
???????????	
???????	?????????, WC ???????????, ????, ?????, ????????????????? ?????????

????????? ??????????: 26239679 - 69469 Weinheim / Lützelsachsen

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

???????????	????????? ????????	VERBRAUCH
???????????	???????????	
????? ????????????	?????????	115.20 kWh/m²a
???????????????	25.07.2032	
???????????????????		
????????? ???		D
????? ????????????	???????????	
		1979
	????????? ?? ??	
	???????????	
	???????????????????	

???????? ?????: 26239679 - 69469 Weinheim / Lützelsachsen

?? ??????



???????? ?????: 26239679 - 69469 Weinheim / Lützelsachsen

?? ??????



???????? ?????: 26239679 - 69469 Weinheim / Lützelsachsen

?? ??????



???????? ?????: 26239679 - 69469 Weinheim / Lützelsachsen

?? ??????



???????? ?????: 26239679 - 69469 Weinheim / Lützelsachsen

?? ??????



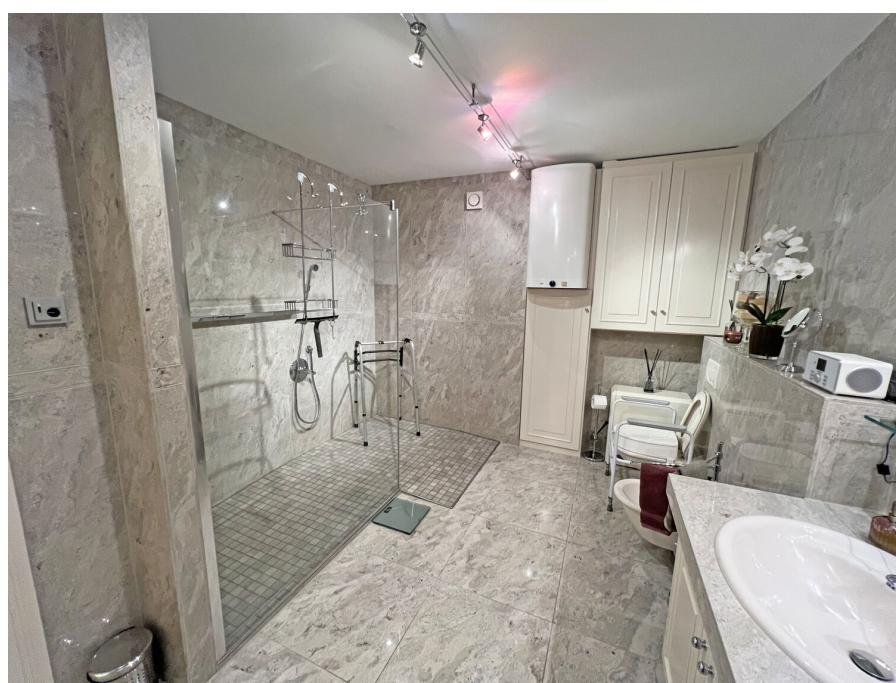
???????? ?????: 26239679 - 69469 Weinheim / Lützelsachsen

?? ??????



???????? ?????: 26239679 - 69469 Weinheim / Lützelsachsen

?? ???????



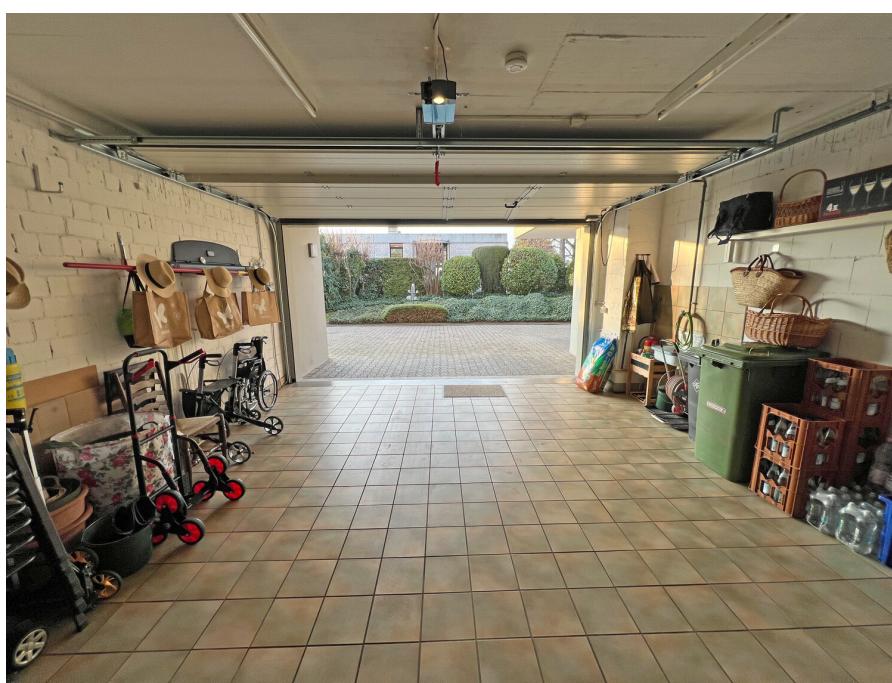
???????? ?????: 26239679 - 69469 Weinheim / Lützelsachsen

?? ??????



???????? ?????: 26239679 - 69469 Weinheim / Lützelsachsen

?? ??????



???????? ?????: 26239679 - 69469 Weinheim / Lützelsachsen

## ??? ????

Diese besondere Wohnung in Weinheim vereint Großzügigkeit, Licht und eine seltene Weitläufigkeit auf nur einer Ebene. Mit rund 162 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einer großen Terrasse von etwa 42 m<sup>2</sup> 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.

???????? ?????: 26239679 - 69469 Weinheim / Lützelsachsen

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

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

???????? ?????: 26239679 - 69469 Weinheim / Lützelsachsen

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

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.

???????? ?????: 26239679 - 69469 Weinheim / Lützelsachsen

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 25.7.2032.

Endenergieverbrauch beträgt 115.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*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

???????? ?????: 26239679 - 69469 Weinheim / Lützelsachsen

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

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

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)