

Weinheim / Lützelsachsen

# Modernes Reihenendhaus mit Garten in begehrter Wohnlage – energieeffizient & zukunftssicher

Codice oggetto: 26239687



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 558.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 116 m<sup>2</sup> • VANI: 3.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 181 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26239687 - 69469 Weinheim / Lützelsachsen**

- A colpo d'occhio**
- La proprietà**
- Dati energetici**
- Una prima impressione**
- Dettagli dei servizi**
- Tutto sulla posizione**
- Ulteriori informazioni**
- Partner di contatto**

**Codice oggetto: 26239687 - 69469 Weinheim / Lützelsachsen**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26239687
Superficie netta	ca. 116 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	3.5
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	2015
Garage/Posto auto	2 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	558.000 EUR
Casa	Villa a schiera di testa
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 26239687 - 69469 Weinheim / Lützelsachsen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>Teleriscaldamento</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato di prestazione energetica</b>
Riscaldamento	<b>Tele</b>	Consumo finale di energia	<b>69.90 kWh/m²a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>25.03.2026</b>	Classe di efficienza energetica	<b>B</b>
Fonte di alimentazione	<b>Teleriscaldamento</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>2015</b>

Codice oggetto: 26239687 - 69469 Weinheim / Lützelsachsen

## La proprietà



Codice oggetto: 26239687 - 69469 Weinheim / Lützelsachsen

## La proprietà



Codice oggetto: 26239687 - 69469 Weinheim / Lützelsachsen

## La proprietà



Codice oggetto: 26239687 - 69469 Weinheim / Lützelsachsen

## La proprietà



Codice oggetto: 26239687 - 69469 Weinheim / Lützelsachsen

## La proprietà



Codice oggetto: 26239687 - 69469 Weinheim / Lützelsachsen

## La proprietà



Codice oggetto: 26239687 - 69469 Weinheim / Lützelsachsen

## La proprietà



Codice oggetto: 26239687 - 69469 Weinheim / Lützelsachsen

## La proprietà



**Codice oggetto: 26239687 - 69469 Weinheim / Lützelsachsen**

## Una prima impressione

Dieses moderne Reihenendhaus aus dem Baujahr 2015 befindet sich in attraktiver Wohnlage von Weinheim-Lützelsachsen und überzeugt mit einer Wohnfläche von ca. 116 m<sup>2</sup> auf einem 181 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Die Immobilie präsentiert sich in einem sehr gepflegten und zeitgemäßen Zustand und bietet ein durchdachtes Raumkonzept für Paare oder Familien, die Wert auf Komfort, Helligkeit und eine ruhige Umgebung legen.

Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein einladender Flur mit ausreichend Platz für Garderobe und Stauraum. Von hier aus gelangen Sie in den großzügigen Wohn- und Essbereich, der durch seine offene Gestaltung und die großen Fensterflächen besonders hell und freundlich wirkt. Der direkte Zugang zur Terrasse und in den Garten schafft eine angenehme Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich und lädt zu entspannten Stunden im Freien ein. Die Küche ist funktional geschnitten und harmonisch in das Erdgeschoss integriert.

Im Obergeschoss befinden sich das ruhig gelegene Schlafzimmer sowie das moderne Badezimmer, das zeitgemäßen Wohnansprüchen gerecht wird. Hier erwartet Sie eine angenehme Rückzugsebene mit ausreichend Platz und Privatsphäre. Das ausgebaute Dachgeschoss erweitert die Wohnmöglichkeiten erheblich: Ein weiteres Zimmer eignet sich ideal als Gästezimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice. Ergänzt wird diese Ebene durch einen zusätzlichen Raum mit praktischer Nutzfläche, der sich hervorragend als Abstellraum oder für individuelle Nutzungsmöglichkeiten anbietet.

Zu den besonderen Ausstattungsmerkmalen zählen die sonnige Terrasse mit Garten, eine Einbauküche, hochwertige Bodenbeläge aus Fliesen und Parkett sowie eine Entlüftungsanlage, die für ein angenehmes Raumklima sorgt. Dreifachverglaste Fenster unterstreichen den energetischen Standard des Hauses. Ein Gäste-WC im Erdgeschoss erhöht den Wohnkomfort zusätzlich. Zwei zugehörige Stellplätze runden dieses attraktive Angebot ab. Die Beheizung erfolgt über moderne Fernwärme, die für eine nachhaltige und zuverlässige Energieversorgung steht.

Die Immobilie befindet sich im beliebten Weinheimer Ortsteil Lützelsachsen, einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage mit sehr guter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind schnell erreichbar. Gleichzeitig profitieren Sie von der hervorragenden Anbindung an die Autobahnen A5 und A659, wodurch Heidelberg, Mannheim und das gesamte Rhein-Neckar-Gebiet bequem erreichbar sind. Die naturnahe Umgebung mit Weinbergen und Odenwald bietet zudem einen hohen Freizeit- und Erholungswert.

**Dieses gepflegte Reihenendhaus vereint modernes Wohnen mit einer attraktiven Lage und bietet beste Voraussetzungen für ein langfristiges Zuhause. Gerne überzeugen wir Sie im Rahmen einer persönlichen Besichtigung von den Vorzügen dieser Immobilie. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.**

**Codice oggetto: 26239687 - 69469 Weinheim / Lützelsachsen**

## **Dettagli dei servizi**

- Terrasse
- Garten
- Einbauküche
- Fliesen
- Parkett
- Entlüftungsanlage
- zwei Stellplätze
- Dreifachverglasung
- Tageslichtbad
- Gäste- WC

**Codice oggetto: 26239687 - 69469 Weinheim / Lützelsachsen**

## **Tutto sulla posizione**

**Die Immobilie befindet sich im Weinheimer Ortsteil Lützelsachsen.**

**Weinheim, die „Zwei-Burgen-Stadt“, liegt idyllisch eingebettet zwischen dem Rhein-Neckar-Gebiet und dem Odenwald und ist mit rund 45.000 Einwohnern die größte Stadt im Rhein-Neckar-Kreis sowie die nördlichste an der badischen Bergstraße. Die Stadt verbindet historischen Charme mit einer beeindruckenden Naturkulisse und hoher Lebensqualität.**

**Der Ortsteil Lützelsachsen zeichnet sich durch seine ruhige, gewachsene Wohnlage und seine gute Infrastruktur aus. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind vor Ort vorhanden und schnell erreichbar.**

**Weinheim bietet eine hervorragende Verkehrsanbindung. Durch die direkte Anbindung an die Autobahnen A5 und A659 erreicht man Heidelberg und Mannheim in ca. 15 Minuten, den Frankfurter Flughafen in etwa 40 Minuten mit dem Pkw. Mit dem IC gelangt man in rund 40 Minuten zum Frankfurter Hauptbahnhof und in etwa 55 Minuten nach Stuttgart.**

**Die Stadt erstreckt sich über eine sanfte Hügellandschaft, umgeben von Weinbergen, Wäldern und Obstplantagen. Die beiden Wahrzeichen, die Burgruine Windeck und die Wachenburg, prägen das Stadtbild und bieten einen beeindruckenden Ausblick über die Region. Der historische Stadtkern mit seinen Fachwerkhäusern, Cafés und Restaurants sowie der weitläufige Schlosspark unterstreichen die besondere Attraktivität Weinheims.**

**Neben seiner landschaftlichen Schönheit ist Weinheim auch für seine Weintradition und die vielfältigen kulturellen Veranstaltungen bekannt, die das ganze Jahr über Besucher anziehen.**

**Codice oggetto: 26239687 - 69469 Weinheim / Lützelsachsen**

## **Ulteriori informazioni**

**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.

**Codice oggetto: 26239687 - 69469 Weinheim / Lützelsachsen**

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**Gernot Heiss**

---

**Amtsgasse 1, 69469 Weinheim**  
**Tel.: +49 6201 - 87 45 24 0**  
**E-Mail: [weinheim@von-poll.com](mailto:weinheim@von-poll.com)**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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