

Weinheim

# Renovierte 3,5-Zimmer-Wohnung mit schönem Fernblick und Garage

*Codice oggetto: 26239711*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 270.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 89,74 m<sup>2</sup> • VANI: 3.5**

**Codice oggetto: 26239711 - 69469 Weinheim**

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

**Codice oggetto: 26239711 - 69469 Weinheim**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26239711
Superficie netta	ca. 89,74 m <sup>2</sup>
Piano	9
Vani	3.5
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1970
Garage/Posto auto	1 x Garage, 15000 EUR (Vendita)

Prezzo d'acquisto	270.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2021
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Bagni di servizio, Balcone

Codice oggetto: 26239711 - 69469 Weinheim

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
Riscaldamento	<b>Gas</b>	Consumo energetico	<b>152.40 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>13.07.2026</b>	Classe di efficienza energetica	<b>D</b>
Fonte di alimentazione	<b>Combustibile liquido</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1970</b>

Codice oggetto: 26239711 - 69469 Weinheim

## La proprietà



Codice oggetto: 26239711 - 69469 Weinheim

## La proprietà



Codice oggetto: 26239711 - 69469 Weinheim

## La proprietà



Codice oggetto: 26239711 - 69469 Weinheim

## La proprietà



Codice oggetto: 26239711 - 69469 Weinheim

## La proprietà



Codice oggetto: 26239711 - 69469 Weinheim

## La proprietà



**Codice oggetto: 26239711 - 69469 Weinheim**

## La proprietà



**Codice oggetto: 26239711 - 69469 Weinheim**

## Una prima impressione

Diese gepflegte Etagenwohnung aus dem Baujahr 1970 präsentiert sich mit einer Wohnfläche von ca. 89,74 m<sup>2</sup> und einer durchdachten Raumaufteilung, die sich sowohl für Paare als auch für kleine Familien eignet. Insgesamt stehen den Bewohnern 3,5 Zimmer zur Verfügung, darunter zwei Schlafzimmer sowie ein Badezimmer. Die Wohnung fasziniert durch eine helle und freundliche Atmosphäre, die durch die teilweise mit Holz ausgekleideten Zimmerdecken zusätzlich unterstrichen wird.

Beim Betreten der Wohnung fällt der großzügig gestaltete Eingangsbereich auf, der mit einem fest eingebauten Garderobenschrank ausgestattet ist. Diese praktische Lösung bietet viel Stauraum für Jacken, Schuhe und andere Alltagsgegenstände und ermöglicht einen organisierten Start in den Tag. Die Böden in der gesamten Wohnung sind mit einem Laminat versehen, das für eine moderne und zugleich zeitlose Optik sorgt.

Für den Bereich Mobilität stehen den Bewohnern und ihren Gästen gleich mehrere Parkmöglichkeiten zur Verfügung. Neben einer separaten Garage gehören zusätzliche Gästeparkplätze zum Angebot. Besonders praktisch für Fahrradbesitzer ist der abschließbare Raum für Fahrräder, der allen Anwohnern genutzt werden kann und für Sicherheit sorgt.

Der gesamte Gebäudekomplex befindet sich in einem gepflegten Zustand, was das Ambiente positiv beeinflusst. Die Wohnung ist aktuell für 1.040 Euro nettokalt vermietet. Dies kann für Interessenten, die eine Immobilie als Kapitalanlage in Betracht ziehen, ein besonderer Aspekt sein, aber die Wohnung eignet sich selbstverständlich ebenso zur Eigennutzung nach Vereinbarung.

Die Lage der Wohnung überzeugt durch ihre angenehme Anbindung und die Nähe zu diversen infrastrukturellen Angeboten. Geschäfte des täglichen Bedarfs, öffentliche Verkehrsmittel sowie Freizeiteinrichtungen sind auf kurzen Wegen erreichbar. Der Standort ermöglicht einen komfortablen Alltag, ohne auf die Vorteile einer ruhigen Wohnlage verzichten zu müssen.

Zusammenfassend bietet diese 3,5-Zimmer-Wohnung auf ca. 89,74 m<sup>2</sup> ein gepflegtes Wohnumfeld mit flexibler Nutzbarkeit, moderner Ausstattung und soliden Nebenräumen. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Nutzen Sie die Gelegenheit, sich einen persönlichen Eindruck von dieser ansprechenden Immobilie zu verschaffen.

**Codice oggetto: 26239711 - 69469 Weinheim**

## **Dettagli dei servizi**

- Garderobeneinbauschränk
- teilweise Zimmerdecken mit Holz verkleidet
- Garage mit Stromanschluss für 15.000,- zu erwerben
- Kellerabteil
- regelmäßige Mieteinnahmen
- Loggia mit Ausblick in die südliche Rheinebene
- Aufzug

**Codice oggetto: 26239711 - 69469 Weinheim**

## **Tutto sulla posizione**

Weinheim präsentiert sich als eine dynamische mittelgroße Stadt in Baden-Württemberg mit rund 45.575 Einwohnern und einem ausgewogenen demografischen Profil. Die Lage innerhalb der Rhein-Neckar-Metropolregion sichert eine hervorragende infrastrukturelle Anbindung an bedeutende Wirtschaftsstandorte, während der angenehme Stadtcharakter und die moderate Bevölkerungsdichte ein attraktives Umfeld für Wohnraum schaffen. Diese Kombination aus wirtschaftlicher Aktivität und Lebensqualität bildet eine solide Basis für eine stabile Nachfrage am Immobilienmarkt.

Die vielfältigen Annehmlichkeiten in unmittelbarer Nähe unterstreichen die Attraktivität des Standorts. Für den täglichen Bedarf stehen mehrere Supermärkte wie Aroma, PENNY und NORMA bereits in wenigen Gehminuten zur Verfügung, was eine bequeme Versorgung garantiert. Die hervorragende Verkehrsanbindung wird durch nahegelegene Haltestellen wie Weinheim Bruchsaler Straße (3 Minuten Fußweg) und den Bahnhof Freiburger Straße (5 Minuten Fußweg) ergänzt, die schnelle Verbindungen innerhalb der Region ermöglichen. Auch die Anbindung an das Autobahnnetz ist durch mehrere nahegelegene Auffahrten gewährleistet.

Das Freizeitangebot in der Umgebung überzeugt durch vielfältige Sport- und Erholungsmöglichkeiten, darunter moderne Pumptrack-Anlagen und großzügige Parkflächen, die nur wenige Minuten zu Fuß entfernt sind. Kulinarisch bereichern zahlreiche Cafés, Bars und Restaurants das Lebensumfeld und tragen zu einer lebendigen und attraktiven Nachbarschaft bei. Zudem ist die medizinische Versorgung mit Apotheken, Fachärzten und dem GRN-Klinikum Weinheim in einem Radius von etwa 10 bis 15 Gehminuten hervorragend gewährleistet, was die Standortqualität zusätzlich unterstreicht.

Für Investoren bietet Weinheim somit eine ausgewogene Mischung aus stabiler Infrastruktur, guter Verkehrsanbindung und einem vielfältigen Angebot an Nahversorgung und Freizeitmöglichkeiten. Diese Faktoren schaffen eine nachhaltige Wertentwicklungsperspektive und sichern eine kontinuierliche Nachfrage nach hochwertigem Wohnraum in einer prosperierenden Region. Insgesamt überzeugt dieser Standort durch seine solide Marktposition und sein attraktives Umfeld, das langfristig stabile Renditen verspricht.

**Codice oggetto: 26239711 - 69469 Weinheim**

## **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: 26239711 - 69469 Weinheim**

## **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)**