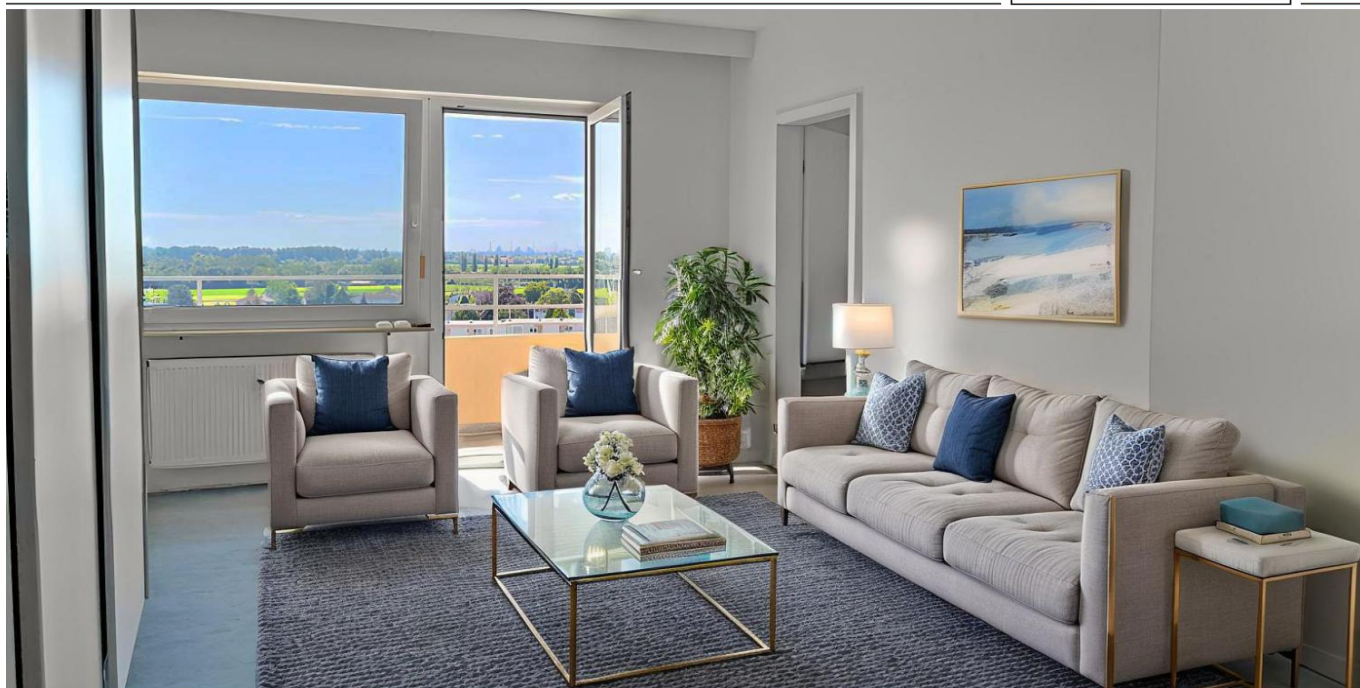


Weinheim

Über den Dächern Weinheims – 2-Zimmer-Wohnung mit traumhaftem Fernblick

Objektnummer: 25239630



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 164.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 56 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 25239630 - 69469 Weinheim

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25239630 - 69469 Weinheim

Auf einen Blick

Objektnummer	25239630
Wohnfläche	ca. 56 m²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1975
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 15000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	164.000 EUR
Wohnungstyp	Dachgeschoss
Provision	Käuferprovision beträgt 3,0 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2008
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 25239630 - 69469 Weinheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	97.20 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	15.09.2025	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1975

Objektnummer: 25239630 - 69469 Weinheim

Die Immobilie



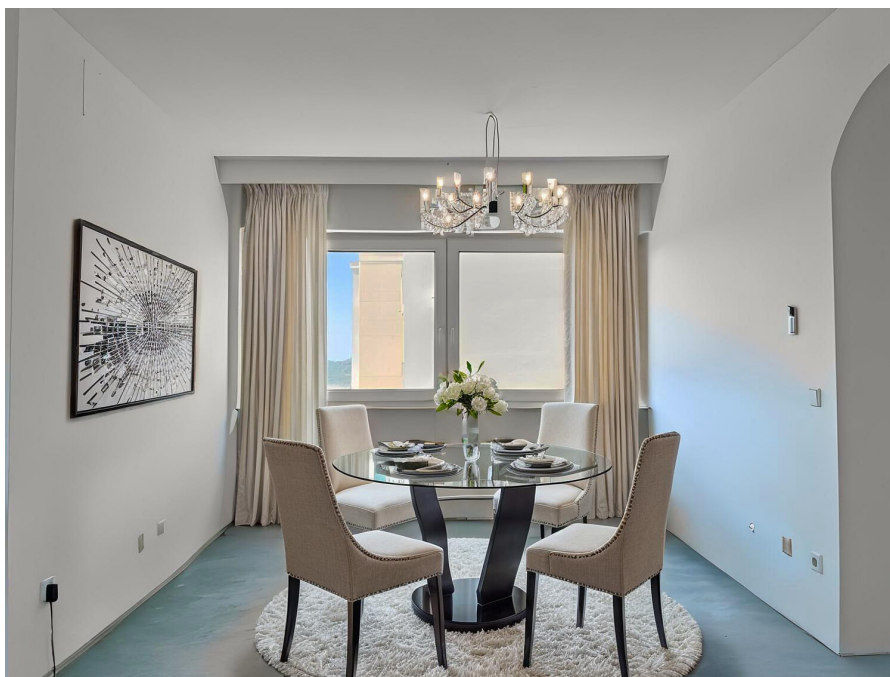
Objektnummer: 25239630 - 69469 Weinheim

Die Immobilie



Objektnummer: 25239630 - 69469 Weinheim

Die Immobilie



Objektnummer: 25239630 - 69469 Weinheim

Die Immobilie



Objektnummer: 25239630 - 69469 Weinheim

Die Immobilie



Objektnummer: 25239630 - 69469 Weinheim

Die Immobilie



Objektnummer: 25239630 - 69469 Weinheim

Die Immobilie



Objektnummer: 25239630 - 69469 Weinheim

Die Immobilie



Objektnummer: 25239630 - 69469 Weinheim

Die Immobilie



Objektnummer: 25239630 - 69469 Weinheim

Ein erster Eindruck

Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 56 m² befindet sich im obersten Stockwerk eines gepflegten Mehrparteienhauses aus dem Jahr 1975 und besticht durch ihren traumhaften Fernblick.

Die durchdachte Aufteilung bietet einen lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich, eine separate Küche, ein gemütliches Schlafzimmer sowie ein Tageslichtbad.

Ein besonderes Highlight sind die beiden Balkone, von denen Sie den Ausblick in gleich zwei Himmelsrichtungen genießen können – perfekt für entspannte Stunden an der frischen Luft.

Die Ausstattung umfasst unter anderem Laminat- und Teppichboden, doppelt verglaste Kunststofffenster, elektrische Rollläden sowie einen Aufzug, der Sie bequem in Ihre Etage bringt. Ein großzügiger Kellerraum sorgt für zusätzlichen Stauraum, und ein Tiefgaragenstellplatz steht für zusätzlich 15.000 Euro zur Verfügung.

Die Lage in Weinheim verbindet eine ruhige Wohnatmosphäre mit einer hervorragenden Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, öffentliche Verkehrsmittel und Freizeitangebote sind schnell erreichbar. Dank der guten Verkehrsanbindung gelangen Sie auch in die umliegenden Städte im Rhein-Neckar-Raum in kurzer Zeit.

Ob für Singles oder Paare – diese Wohnung bietet die ideale Grundlage, um eigene Wohnideen zu verwirklichen. Hier können Sie Ihre individuellen Vorstellungen umsetzen und sich ein Zuhause ganz nach Ihrem Geschmack schaffen. Melden Sie sich noch heute und lassen Sie sich von den Vorzügen dieser Wohnung überzeugen!

Objektnummer: 25239630 - 69469 Weinheim

Ausstattung und Details

- zwei Balkone
- Laminat
- Teppichboden
- Doppelverglasung
- elektrische Rollläden
- Tageslichtbad
- Aufzug
- Keller
- Tiefgaragenstellplatz

Objektnummer: 25239630 - 69469 Weinheim

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25239630 - 69469 Weinheim

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 15.9.2025.
Endenergieverbrauch beträgt 97.20 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1975.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

Objektnummer: 25239630 - 69469 Weinheim

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gernot Heiss

Amtsgasse 1, 69469 Weinheim

Tel.: +49 6201 - 87 45 24 0

E-Mail: weinheim@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com