

Weinheim

# Lichtdurchflutetes Reihenmittelhaus mit sonniger Terrasse und gepflegtem Garten

CODICE OGGETTO: 25239613

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)PREZZO D'ACQUISTO: 549.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 143 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 142 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 25239613 - 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: 25239613 - 69469 Weinheim**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25239613
Superficie netta	ca. 143 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1991
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	549.000 EUR
Casa	Villa a schiera centrale
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,0 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2021
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

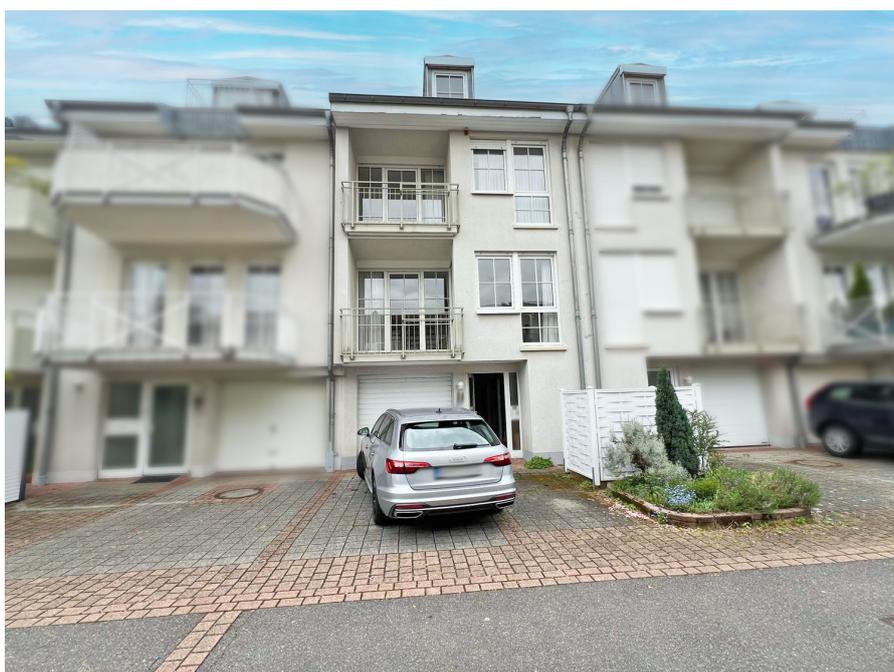
CODICE OGGETTO: 25239613 - 69469 Weinheim

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	129.90 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	01.05.2035	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1991

CODICE OGGETTO: 25239613 - 69469 Weinheim

## La proprietà



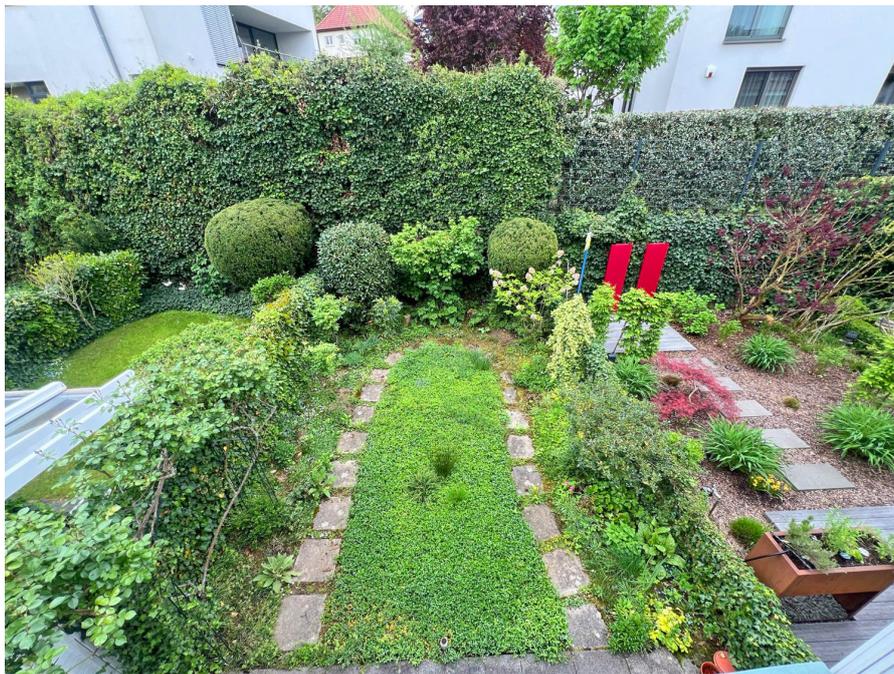
CODICE OGGETTO: 25239613 - 69469 Weinheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25239613 - 69469 Weinheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25239613 - 69469 Weinheim

## La proprietà



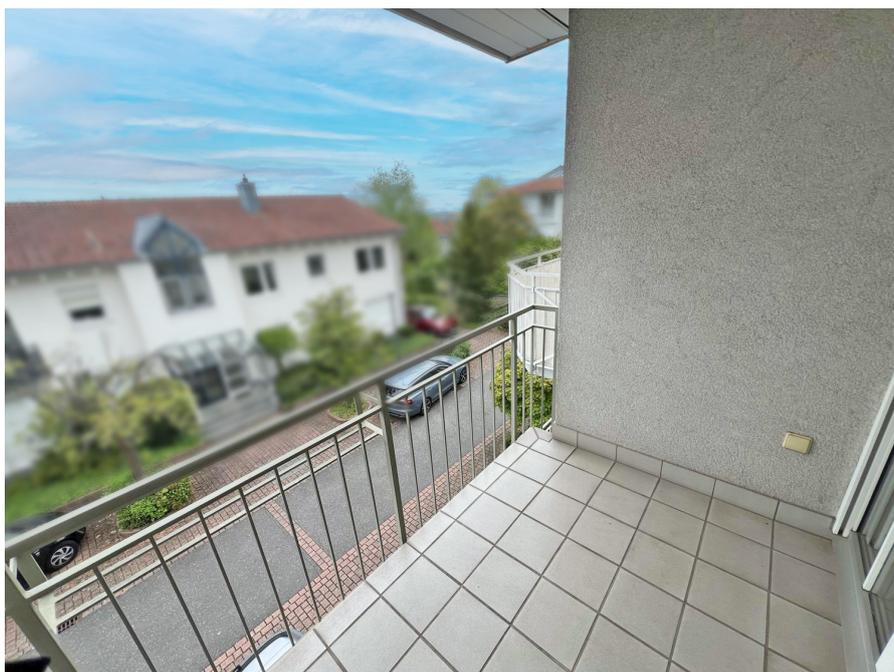
CODICE OGGETTO: 25239613 - 69469 Weinheim

## La proprietà



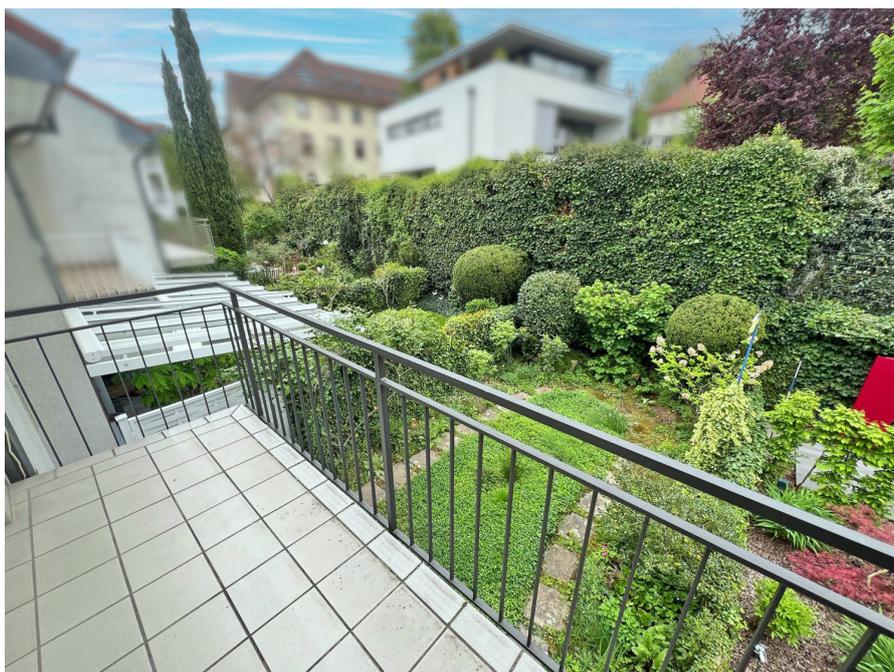
CODICE OGGETTO: 25239613 - 69469 Weinheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25239613 - 69469 Weinheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25239613 - 69469 Weinheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25239613 - 69469 Weinheim

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 25239613 - 69469 Weinheim**

## Una prima impressione

Dieses gepflegte Reihenmittelhaus aus dem Jahr 1991 befindet sich in einer ruhigen und angenehmen Wohngegend von Weinheim. Auf einer Wohnfläche von ca. 143m<sup>2</sup> und einem Grundstück von 142m<sup>2</sup> bietet es großzügigen und vielseitig nutzbaren Raum für die ganze Familie. Die durchdachte, familienfreundliche Aufteilung schafft ein harmonisches Wohnambiente mit Platz für individuelle Entfaltung.

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein lichtdurchfluteter Wohnbereich mit direktem Zugang zum Balkon – ideal für entspannte Stunden im Freien. Das angrenzende Esszimmer öffnet sich zur sonnigen Terrasse, die nahtlos in den gepflegten Garten übergeht. Die angrenzende Küche ist mit einer praktischen, funktionalen Einbauküche ausgestattet und bietet ausreichend Platz zum gemütlichen Kochen und Genießen.

Im Obergeschoss erwarten Sie ein zentraler Flur, ein gemütliches Kinderzimmer mit Zugang zum Balkon, ein gepflegtes Badezimmer sowie ein großzügiges, helles Schlafzimmer, das ebenfalls über einen eigenen Balkon verfügt – ein idealer Rückzugsort nach einem anstrengenden Tag.

Das ausgebaute Dachgeschoss bietet zwei weitere, vielseitig nutzbare Räume, die flexibel als Gäste-, Arbeits- oder Hobbyzimmer genutzt werden können. Ein zusätzliches Badezimmer auf dieser Etage erhöht den Wohnkomfort.

Im Untergeschoss stehen Ihnen zwei nützliche, geräumige Kellerräume zur Verfügung, ergänzt durch ein separates, praktisches Gäste-WC. Die Garage, die über ein elektrisches Tor verfügt, sowie ein weiterer komfortabler Stellplatz rundet das Platzangebot ab.

Die Immobilie überzeugt mit einer gepflegten Ausstattung und bietet dank Fliesenböden, einer praktischen Einbauküche sowie doppelt verglasten Fenstern ein komfortables Wohnumfeld. Die angenehme Fußbodenheizung sorgt dabei in der kühleren Jahreszeit für behagliche Wärme und rundet das gemütliche Wohngefühl ideal ab.

Das Haus befindet sich in einem ruhigen und gut angebundenen Wohngebiet von Weinheim. Die Lage bietet eine hervorragende Infrastruktur mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie Anbindungen an den öffentlichen Nahverkehr. Auch die Innenstadt ist schnell erreichbar und ermöglicht eine bequeme Verbindung zu allen wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Die Kombination aus

angenehmer Wohnlage und guter Erreichbarkeit macht diese Immobilie besonders interessant für Paare oder Familien, die ein ausgeglichenes und praktisches Wohnumfeld schätzen.

Melden Sie sich gerne bei uns, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren und sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.

**CODICE OGGETTO: 25239613 - 69469 Weinheim**

## Dettagli dei servizi

- Terrasse
- drei Balkone
- Fliesen
- Einbauküche
- Doppelverglasung
- Keller
- Fußbodenheizung
- Gäste- WC
- Garage mit elektrischem Tor
- Stellplatz

**CODICE OGGETTO: 25239613 - 69469 Weinheim**

## Tutto sulla posizione

Weinheim, die "Zwei-Burgen-Stadt", liegt idyllisch eingebettet in der malerischen Landschaft zwischen dem Rhein-Neckar-Gebiet und dem Odenwald. Die Immobilie befindet sich im Ortsteil Hohensachsen. 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.

**CODICE OGGETTO: 25239613 - 69469 Weinheim**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 1.5.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 129.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

**CODICE OGGETTO: 25239613 - 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)