Weinheim

Exklusives Wohnambiente mit Indoor-Pool, Sauna und traumhafter Aussicht

Objektnummer: 26239748



KAUFPREIS: 1.120.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 240 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 842 m²

Objektnummer: 26239748 - 69469 Weinheim

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

Objektnummer: 26239748 - 69469 Weinheim

Auf einen Blick

Objektnummer	26239748
Wohnfläche	ca. 240 m²
Zimmer	8
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	1968
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	1.120.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	1993
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 88 m²
Ausstattung	Terrasse, Schwimmbad, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26239748 - 69469 Weinheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	01.03.2035
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	221.7 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1968

Objektnummer: 26239748 - 69469 Weinheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26239748 - 69469 Weinheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26239748 - 69469 Weinheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26239748 - 69469 Weinheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26239748 - 69469 Weinheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26239748 - 69469 Weinheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26239748 - 69469 Weinheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26239748 - 69469 Weinheim

Die Immobilie

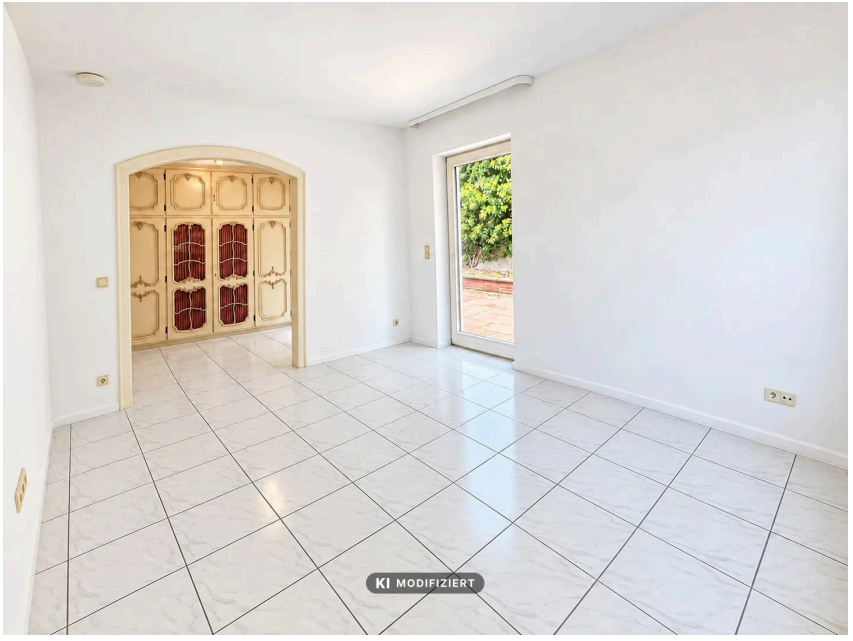




Objektnummer: 26239748 - 69469 Weinheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26239748 - 69469 Weinheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26239748 - 69469 Weinheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26239748 - 69469 Weinheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26239748 - 69469 Weinheim

Ein erster Eindruck

Dieses großzügige Wohnhaus aus dem Jahr 1968 vereint viel Platz, individuellen Charme und einen besonderen Ausblick auf die beiden Wahrzeichen Weinheims. Auf rund 240 m² Wohnfläche verteilen sich acht Zimmer und drei Badezimmer. Das 842 m² große Grundstück sowie die weitläufige Terrasse mit Blick auf die Burgruine Windeck und die Wachenburg machen diese Immobilie zu einem Zuhause mit vielen besonderen Vorzügen. Eine Doppelgarage rundet das Angebot ab.

Im Erdgeschoss befinden sich ein Schlafzimmer mit angrenzendem Badezimmer sowie ein weiteres Zimmer, das als Wellnesszimmer vorgesehen ist und vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Ob als Ergänzung zum privaten Spa-Bereich, als Fitnessraum oder ganz nach den eigenen Vorstellungen – hier lässt sich ein individueller Rückzugsort schaffen. Ein zusätzliches Badezimmer ergänzt das Raumangebot auf dieser Etage.

Ein besonderes Merkmal ist der Indoor-Pool mit angrenzender Sauna. Das Schwimmbad ist derzeit stillgelegt. Alternativ lässt sich der großzügige Raum mit direktem Zugang zur Terrasse auch ganz anders nutzen, etwa als Fitness- oder Hobbyraum, Atelier oder zusätzlicher Wohnraum. Der große Balkon mit dem schönen Fernblick rundet das Bild dieser Etage ab.

Im Obergeschoss befindet sich der großzügige Wohnbereich, der durch große Fensterfronten mit viel Tageslicht versorgt wird. Der Kamin im Wohnbereich sorgt an kühleren Tagen für eine behagliche Atmosphäre, während Sichtbalken und maßgefertigte Einbauten dem Raum einen individuellen Charakter verleihen. Das angrenzende Esszimmer fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein.

Ein besonderes Merkmal ist die großzügige Terrasse, die nahezu einmal rund um das Haus verläuft. Dadurch eröffnen sich verschiedene Möglichkeiten, den Außenbereich zu nutzen und je nach Tageszeit einen sonnigen oder geschützten Platz zu finden. Der Blick auf die beiden Weinheimer Burgen und die umliegenden Hügel macht die Terrasse zu einem besonderen Ort für entspannte Sommertage, gesellige Abende und erholsame Stunden im Freien.

Die Küche ist mit einer Einbauküche und viel Stauraum ausgestattet und bietet ausreichend Platz für die täglichen Abläufe des Familienlebens. Darüber hinaus stehen ein weiteres Schlafzimmer sowie ein Kinder- oder Arbeitszimmer zur Verfügung. Ein Badezimmer und ein separates Gäste-WC vervollständigen das Raumangebot im Obergeschoss.

Doppelt verglaste Fenster und elektrische Rollläden sorgen für zusätzlichen

Wohnkomfort. Die Kombination aus Holz, großzügigen Fensterflächen und individuellen Einbauten verleiht dem Haus eine besondere Wohnatmosphäre. Die Doppelgarage bietet komfortable Stellmöglichkeiten für Fahrzeuge und zusätzlichen Stauraum. Der Garten lädt zum Entspannen im Freien ein und bietet Raum für individuelle Gestaltungsideen.

Dieses Haus vereint großzügiges Wohnen, vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und viel Gestaltungsspielraum mit einer besonderen Aussicht auf die Weinheimer Wahrzeichen. Ein Zuhause für Menschen, die Wert auf Platz, Individualität und eine besondere Wohnatmosphäre legen und sich einen Ort wünschen, an dem sich Wohnen und Erholung auf besondere Weise verbinden.

Objektnummer: 26239748 - 69469 Weinheim

Ausstattung und Details

- Sauna
- elektrische Rollläden
- Indoor Pool
- Einbauküche
- Kamin
- Doppelverglasung
- Doppelgarage

Objektnummer: 26239748 - 69469 Weinheim

Alles zum Standort

Weinheim verbindet als gewachsener Wohnstandort die Vorzüge einer wirtschaftlich starken Region mit einer angenehm überschaubaren, hochwertigen Wohnatmosphäre. Die Lage zwischen Mannheim und Heidelberg, die sehr gute Erreichbarkeit per Bahn und Autobahn sowie die Einbindung in den Rhein-Neckar-Raum schaffen ein Umfeld, das Stabilität, Verlässlichkeit und eine dauerhaft hohe Nachfrage vereint. Gerade für Familien, die Wert auf ein gut angebundenes, qualitätsorientiertes Umfeld legen, bietet Weinheim ein überzeugendes Gesamtbild mit langfristiger Perspektive.

Im Stadtteilumfeld zeigt sich eine besonders familienfreundliche Wohnqualität mit kurzen Wegen, guter Versorgung und einem harmonischen Alltagstempo. Die Nähe zu Bildungseinrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten und medizinischer Versorgung unterstreicht den praktischen Komfort des Standorts, während die angenehme Umgebung zugleich Raum für Freizeit, Bewegung und gemeinschaftliches Leben schafft. So entsteht ein Wohnumfeld, das Sicherheit, Alltagstauglichkeit und ein gepflegtes Umfeld auf natürliche Weise miteinander verbindet.

Für den Familienalltag sind die Wege besonders angenehm: Die Friedrich-Grundschule, die Friedrich-Realschule und mehrere Kindergärten liegen bereits in rund 4 Minuten zu Fuß, ebenso weitere Schulen im nahen Umfeld. Auch das Werner-Heisenberg-Gymnasium ist in etwa 12 bis 13 Minuten erreichbar. Für die tägliche Versorgung stehen Aldi Süd und EDEKA Bruder jeweils nur rund 5 Minuten zu Fuß entfernt bereit. Die Nordstadt Apotheke ist ebenfalls in etwa 5 Minuten erreichbar, eine Zahnarztpraxis in rund 6 Minuten. Ergänzt wird das Umfeld durch Busanbindungen wie Weinheim Nördliche Hauptstraße, Weinheim Friedrichschule und Weinheim Hirschkopfstraße in etwa 4 bis 5 Minuten zu Fuß sowie den Weinheim (Bergstr) Hbf in rund 12 Minuten und den Weinheim Hbf in etwa 14 Minuten. Für Freizeit und gemeinsame Zeit bieten sich Spielplätze, Parks, Sportangebote sowie kulturelle Adressen wie die Stadthalle und die Kulturbühne Alte Druckerei in komfortabler Nähe an.

Insgesamt präsentiert sich dieser Standort als sehr stimmige Adresse für Familien, die kurze Wege, gute Infrastruktur und ein wertiges Wohnumfeld in Weinheim schätzen.

Objektnummer: 26239748 - 69469 Weinheim

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26239748 - 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