Weinheim

Charmante Dachgeschosswohnung in historischer Stadtvilla mit Balkon – ab sofort bezugsfrei

Objektnummer: 26239751



MIETPREIS: 1.125 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 86.14 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26239751 - 69469 Weinheim

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

Objektnummer: 26239751 - 69469 Weinheim

Auf einen Blick

Objektnummer	26239751
Wohnfläche	ca. 86.14 m²
Etage	3
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1901
Stellplatz	1 x Freiplatz

Mietpreis	1.125 EUR
Nebenkosten	320 EUR
Wohnungstyp	Dachgeschoss
Modernisierung / Sanierung	2017
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 44 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26239751 - 69469 Weinheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich
Befeuerung	Pelletheizung		

Objektnummer: 26239751 - 69469 Weinheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26239751 - 69469 Weinheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26239751 - 69469 Weinheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26239751 - 69469 Weinheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26239751 - 69469 Weinheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26239751 - 69469 Weinheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26239751 - 69469 Weinheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26239751 - 69469 Weinheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26239751 - 69469 Weinheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26239751 - 69469 Weinheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26239751 - 69469 Weinheim

Die Immobilie



Objektnummer: 26239751 - 69469 Weinheim

Ein erster Eindruck

Diese charmante Dachgeschosswohnung verbindet den einzigartigen Charakter einer historischen Stadtvilla mit modernem Wohnkomfort in begehrter Innenstadtlage von Weinheim. Die repräsentative Villa aus dem Jahr 1901 begeistert mit ihrem stilvollen Altbaucharme und befindet sich auf einem ca. 547 m² großen Grundstück. Das gepflegte Mehrfamilienhaus umfasst lediglich vier Wohneinheiten und bietet dadurch ein angenehmes, privates Wohnambiente.

Auf rund 86 m² Wohnfläche erwartet Sie eine durchdachte Raumaufteilung mit hellen und großzügigen Räumen. Mittelpunkt der Wohnung ist das einladende Wohnzimmer, das eine warme und behagliche Atmosphäre schafft. Darüber hinaus stehen ein Schlafzimmer mit direktem Zugang zum ausgebauten Dachspeicher mit ca. 33 m² zusätzlicher Nutzfläche, ein Kinder- oder Arbeitszimmer, eine separate Küche mit direktem Zugang zum sonnigen Südbalkon sowie ein Tageslichtbad mit Badewanne, moderner Glasdusche und stilvollen Badmöbeln zur Verfügung. Ein Gäste-WC mit Fenster, eine praktische Garderobe im Eingangsbereich, maßgefertigte Einbauschränke im Flur- und Garderobenbereich sowie eine separate Abstellkammer runden das Raumangebot ab.

Auch die Ausstattung überzeugt durch hochwertige Materialien und zahlreiche Annehmlichkeiten. Echtes Holzdielen-Parkett verleiht den Wohnräumen eine warme und stilvolle Ausstrahlung. Für zusätzlichen Komfort sorgen Fußbodenheizungen im Badezimmer und Gäste-WC. Die hochwertige Nolte-Einbauküche fügt sich harmonisch in das Gesamtbild ein und steht den zukünftigen Mietern zur Verfügung. Doppelverglaste Holzfenster unterstreichen den besonderen Charakter der Wohnung und tragen zu einem angenehmen Wohnklima bei. Elektrische Rollläden bieten zusätzlichen Komfort im Alltag.

Abgerundet wird dieses attraktive Mietangebot durch einen eigenen Kellerraum mit ca. 10 m² Nutzfläche, einen gemeinschaftlichen Waschraum sowie die Möglichkeit zur Gartenmitbenutzung. Ein Außenstellplatz direkt am Haus ermöglicht bequemes Parken und wird durch ein elektrisches Einfahrtstor ergänzt. Eine moderne Klingelanlage mit Videoübertragung sorgt für zusätzliche Sicherheit und Komfort. Die Wohnanlage wird professionell durch eine Hausverwaltung betreut. Ein Hausmeisterservice übernimmt die Reinigung der gemeinschaftlichen Bereiche und kümmert sich zuverlässig um die Pflege der gesamten Anlage.

Die zentrale Wohnlage von Weinheim bietet eine hervorragende Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés, Schulen, Kindergärten, Ärzte und Apotheken sind bequem erreichbar. Die historische Altstadt mit ihrem beliebten Marktplatz, dem Schlosspark und zahlreichen Freizeitmöglichkeiten lädt zum Verweilen

ein.

Diese besondere Dachgeschosswohnung vereint historischen Charme, hochwertige Ausstattung und modernen Wohnkomfort. Sie eignet sich ideal für Paare, kleine Familien oder Berufstätige, die ein stilvolles Zuhause in zentraler Lage suchen.

Die Wohnung ist ab sofort bezugsfrei und steht für einen kurzfristigen Einzug zur Verfügung.

Objektnummer: 26239751 - 69469 Weinheim

Ausstattung und Details

- Repräsentative Stadtvilla aus dem Jahr 1901 mit besonderem Altbaucharme
- Hochwertige Nolte-Einbauküche
- Sonniger Südbalkon
- Großzügiger Dachspeicher mit ca. 33 m² zusätzlicher Nutzfläche
- Echtes Holzdielen-Parkett
- Doppelverglaste Holzfenster
- Elektrische Rollläden
- Fußbodenheizung im Badezimmer& Gäste-WC
- Praktische Garderobe im Eingangsbereich
- Maßgefertigte Einbauschränke im Flur und Garderobenbereich
- Separate Abstellkammer
- Gäste-WC mit Tageslicht
- Tageslichtbad mit Badewanne, Glasdusche und Badmöbeln
- Kellerraum mit ca. 10 m² Nutzfläche
- Gemeinschaftlicher Waschraum
- Entkalkungsanlage
- Gartenmitbenutzung
- Außenstellplatz direkt am Haus
- Elektrisches Einfahrtstor für komfortables Parken
- Moderne Klingelanlage mit Videoübertragung
- Hausmeisterservice
- Hausverwaltung

Objektnummer: 26239751 - 69469 Weinheim

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 26239751 - 69469 Weinheim

Sonstige Angaben

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.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: 26239751 - 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