Weinheim

Modernisierte 2-Zimmer-Wohnung mit großzügiger Dachterrasse, Balkon und Aufzug

Objektnummer: 26239761



KAUFPREIS: 259.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 68 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26239761 - 69469 Weinheim

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

Objektnummer: 26239761 - 69469 Weinheim

Auf einen Blick

Objektnummer	26239761
Wohnfläche	ca. 68 m²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1981

Kaufpreis	259.000 EUR
Wohnungstyp	Dachgeschoss
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2026
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26239761 - 69469 Weinheim

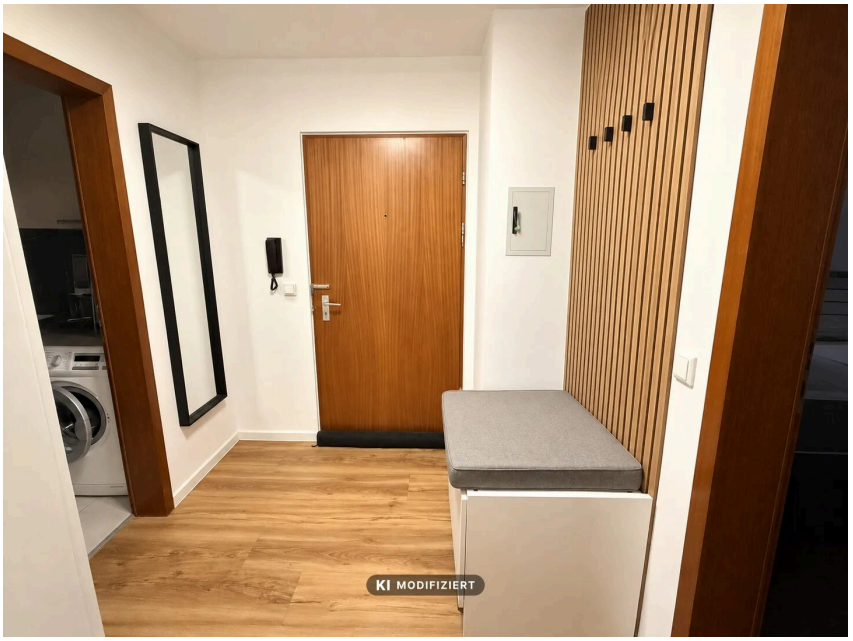
Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	141 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	23.02.2028	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1981

Objektnummer: 26239761 - 69469 Weinheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26239761 - 69469 Weinheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26239761 - 69469 Weinheim

Die Immobilie

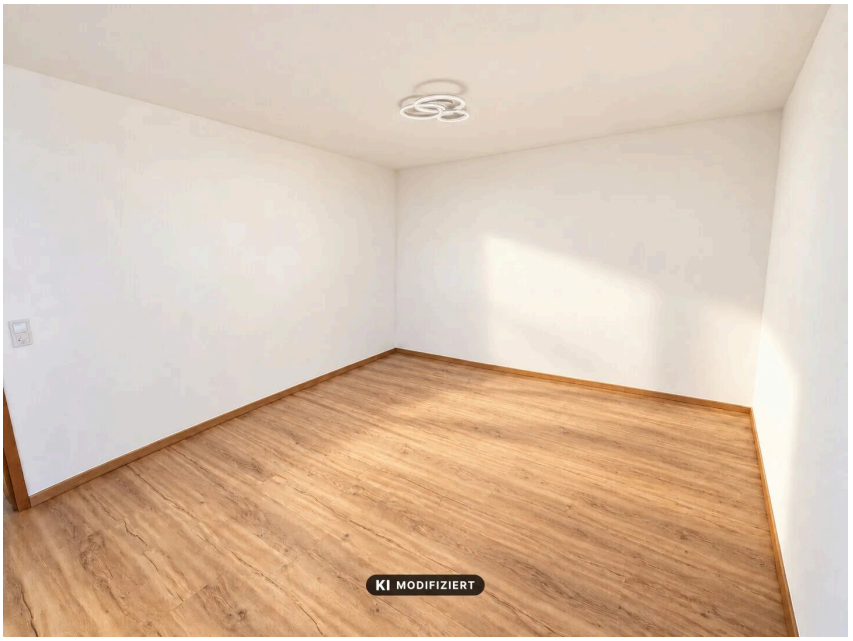




Objektnummer: 26239761 - 69469 Weinheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26239761 - 69469 Weinheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26239761 - 69469 Weinheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26239761 - 69469 Weinheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26239761 - 69469 Weinheim

Die Immobilie



Objektnummer: 26239761 - 69469 Weinheim

Ein erster Eindruck

Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem im Jahr 1981 erbauten Mehrfamilienhaus in Weinheim. Mit einer Wohnfläche von ca. 68 m² bietet die Immobilie ein modernes Wohnambiente und eine durchdachte Raumaufteilung. Ein besonderes Highlight ist die großzügige Dachterrasse mit ca. 33 m², für die ein Sondernutzungsrecht besteht. Sie bietet zusätzlichen Freiraum im Außenbereich und lädt zum Entspannen ein. Die Wohnung wurde umfassend modernisiert und präsentiert sich in einem zeitgemäßen und gepflegten Zustand.

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein Flur, von dem aus die einzelnen Räumlichkeiten zugänglich sind. Das helle Wohnzimmer bildet den Mittelpunkt der Wohnung und bietet direkten Zugang zur großzügigen Dachterrasse, die vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung bietet. Das Schlafzimmer verfügt über ausreichend Platz für eine gemütliche Einrichtung. Die separate Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet und bietet Zugang zu einem zusätzlichen Balkon. Das moderne Badezimmer ist mit stilvollen Badmöbeln der Firma Fackelmann ausgestattet, darunter ein Spiegelschrank, ein Waschtisch sowie ein zusätzlicher Schrank. Die Badmöbel sind ebenso wie die Einbauküche bereits im Kaufpreis enthalten. Ein praktischer Abstellraum vervollständigt das Raumangebot.

Auch hinsichtlich der Ausstattung überzeugt die Immobilie durch zahlreiche Annehmlichkeiten. Im Zuge der umfangreichen Sanierungsmaßnahmen wurde unter anderem eine Klimaanlage installiert, die insbesondere an warmen Sommertagen für ein angenehmes Raumklima sorgt. Die doppelt verglasten Fenster tragen zum Wohnkomfort bei. Ein Aufzug ermöglicht einen bequemen Zugang zur Wohnung. Zwei separate Kellerräume bieten zusätzlichen Stauraum und sorgen für praktische Abstellmöglichkeiten. Die großzügige Dachterrasse sowie der zusätzliche Balkon runden das attraktive Gesamtangebot ab.

Die Immobilie befindet sich in Weinheim, einer beliebten Stadt an der Bergstraße. Die Stadt überzeugt durch ihre hohe Lebensqualität, eine charmante Altstadt sowie vielfältige Einkaufs-, Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Restaurants, Cafés sowie zahlreiche weitere Einrichtungen prägen das attraktive Wohnumfeld.

Diese modernisierte 2-Zimmer-Wohnung vereint zeitgemäßen Wohnkomfort mit einer attraktiven Lage in Weinheim. Sie eignet sich ideal für Singles oder Paare, die Wert auf ein gepflegtes Zuhause mit besonderem Außenbereich legen.

Objektnummer: 26239761 - 69469 Weinheim

Ausstattung und Details

- Dachterrasse (Sondernutzungsrecht)
- Balkon
- Vinyl
- Klimaanlage
- Einbauküche
- Möbliertes Badezimmer mit Spiegelschrank, Waschtisch und zusätzlichem Schrank der Firma Fackelmann
- Doppelverglasung
- Aufzug
- Abstellraum
- zwei Kellerräume

Objektnummer: 26239761 - 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: 26239761 - 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: 26239761 - 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