

Weinheim

# Lichtdurchflutete Maisonette-Wohnung in gehobener Wohngegend

????????? ??????????: 23239475



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

???? ??????????: 1.700 EUR • ??????????: ca. 156 m<sup>2</sup> • ??????????: 3

???????? ??????????: 23239475 - 69469 Weinheim

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 23239475 - 69469 Weinheim

?? ??? ??????

???????? ??????????	23239475
????????????	ca. 156 m <sup>2</sup>
?????????????? ???	???????? ?? ?? ????????
????????	3
?????????????? ??? ????????	2
????????	1
???? ?????????????	2002
????? ?????????????	1 x ?????????? ????? ??????????, 20 EUR (?????????), 2 x ???????? ?????????, 50 EUR (?????????)

????????????	????????
????????	??????
????????????	
????????????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
??????	
??????	????????, WC ????????????, ?????, ????????

???????? ??????????: 23239475 - 69469 Weinheim

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ????????????	VERBRAUCH
????? ???????????	??????	???????	97.80 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	24.07.2024	????????????? ?????????????	
????? ???????????	??????	????????????? ????????????? ?????????????	C

???????? ??????????: 23239475 - 69469 Weinheim

?? ?????????



???????? ??????????: 23239475 - 69469 Weinheim

?? ?????????



???????? ??????????: 23239475 - 69469 Weinheim

?? ?????????



???????? ??????????: 23239475 - 69469 Weinheim

?? ?????????





???????? ??????????: 23239475 - 69469 Weinheim

?? ?????????



???????? ??????????: 23239475 - 69469 Weinheim

?? ?????????



???????? ??????????: 23239475 - 69469 Weinheim

?? ?????????



???????? ??????????: 23239475 - 69469 Weinheim

?? ?????????



???????? ??????????: 23239475 - 69469 Weinheim

?? ?????????



???????? ??????????: 23239475 - 69469 Weinheim

?? ?????????



???????? ??????????: 23239475 - 69469 Weinheim

?? ?????????



???????? ??????????: 23239475 - 69469 Weinheim

?? ?????????





???????? ??: 23239475 - 69469 Weinheim

?? ????????



???????? ??????????: 23239475 - 69469 Weinheim

??? ?????? ???????????

Diese wunderschöne Maisonette-Wohnung befindet sich in einer guten Wohnlage von Weinheim und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 156 m<sup>2</sup>, aufgeteilt auf drei Zimmer. Die hochwertige Wohnung erstreckt sich über zwei Etagen und besticht durch ihre helle und freundliche Atmosphäre. Beim Betreten der Wohnung befinden Sie sich in dem geräumigen Eingangsbereich, über diesen haben Sie Zugang zu einem großen Arbeitszimmer, welches durch eine Trennwand in zwei Räume geteilt werden und individuell von Ihnen genutzt werden kann. Ebenso erreichen Sie den lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich, dieser lädt zu gemütlichen Spieleabenden ein und bietet Ihnen Zugang zu den beiden Terrassen. Über diese können Sie auch den Garten erreichen, welcher gemeinschaftlich genutzt wird. Des Weiteren befindet sich auf dieser Etage noch ein modernes Gäste-WC, sowie die hochwertige Einbauküche. Über eine Treppe erreichen Sie das Obergeschoss der Immobilie. Dieses verfügt über ein gut ausgestattetes Badezimmer, sowie das gemütliche Schlafzimmer mit angrenzendem Ankleidebereich. Die Fensterfront im Schlafzimmer sorgt für viel Tageslicht und schafft Zugang zum Balkon, auf welchem Sie im Freien entspannen und die Natur genießen können. Die Wohnung verfügt außerdem noch über eine Abstellkammer, einen Kellerraum, sowie einen Stellplatz vorm Haus und 2 Tiefgaragenstellplätze, wodurch das Bild der Immobilie abgerundet wird. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser charmanten Immobilie und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!

???????? ??????????: 23239475 - 69469 Weinheim

????????????????? ??? ??????????

- Balkon
- Zwei Terrassen
- Gartennutzung mit abgetrenntem Bereich
- Fliesen
- Hochwertige Küche (kann abgekauft werden vom Vermieter)
- Tiefgaragenstellplätze

??????? ????????: 23239475 - 69469 Weinheim

??? ??? ??? ???????????

Weinheim, die "Zwei-Burgen-Stadt", liegt idyllisch eingebettet in der malerischen Landschaft zwischen dem Rhein-Neckar-Gebiet und dem Odenwald. 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.

??????? ?????????: 23239475 - 69469 Weinheim

????? ??????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.7.2024. Endenergieverbrauch beträgt 97.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

???????? ??????????: 23239475 - 69469 Weinheim

????????????? ???????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Gernot Heiss

---

Amtsgasse 1 Weinheim  
E-Mail: [weinheim@von-poll.com](mailto:weinheim@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)