

Weinheim

# Idyllischer Bungalow für Familien und altersgerechtes Wohnen in ruhiger Lage

????????? ??????????: 24239570

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)???? ??????: 850.000 EUR • ??????????: ca. 132 m<sup>2</sup> • ?????????: 5 • ?????? ????: 534 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24239570 - 69469 Weinheim

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

???????? ??????????: 24239570 - 69469 Weinheim

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

???????? ??????????	24239570	????? ???????	850.000 EUR
?????????????	ca. 132 m <sup>2</sup>	?????????????	Käuferprovision beträgt 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????? ????????	????????????????? ??????		
?????????	5		
????????????? ??? ?????????????	3	????? ???????????????	2024
?????????????	1	?????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ??????, ????????????????? ?????????
????? ??????????????	1968		
?????? ??????????????	1 x ?????????????? ?????? ??????????????, 1 x ????????		

???????? ??????????: 24239570 - 69469 Weinheim

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

?????????? ??????????	?????????	????????????????? ?????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	?????	????????? ?????????????? ??????????????	129.90 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	08.10.2034	????????????? ????????????????? ?????????????	D
????? ????????????	?????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ??????????????????	2024

???????? ??????????: 24239570 - 69469 Weinheim

?? ?????????



???????? ??????????: 24239570 - 69469 Weinheim

?? ?????????



???????? ??????????: 24239570 - 69469 Weinheim

?? ?????????



???????? ??????????: 24239570 - 69469 Weinheim

?? ?????????





???????? ??????????: 24239570 - 69469 Weinheim

?? ?????????



???????? ??????????: 24239570 - 69469 Weinheim

?? ?????????



???????? ??????????: 24239570 - 69469 Weinheim

?? ?????????



???????? ?????: 24239570 - 69469 Weinheim

?? ????????



???????? ??????????: 24239570 - 69469 Weinheim

?? ?????????



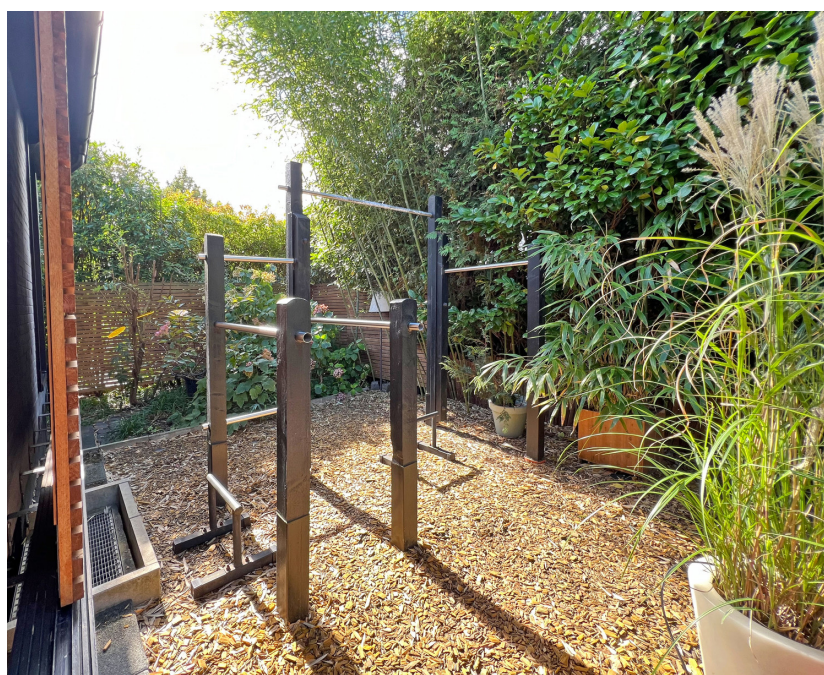
???????? ??????????: 24239570 - 69469 Weinheim

?? ?????????



???????? ??????????: 24239570 - 69469 Weinheim

?? ?????????



???????? ??????????: 24239570 - 69469 Weinheim

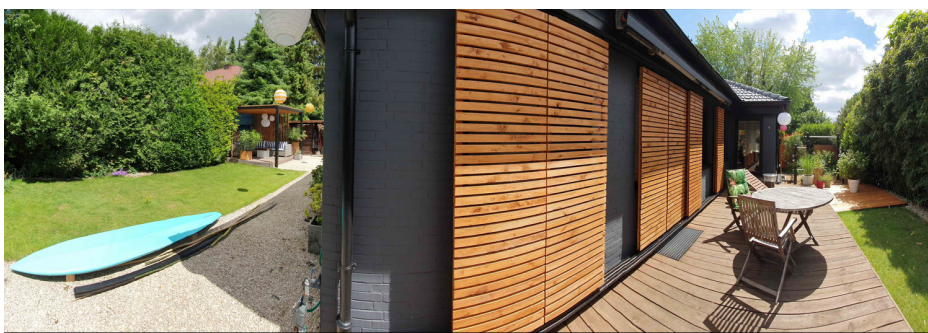
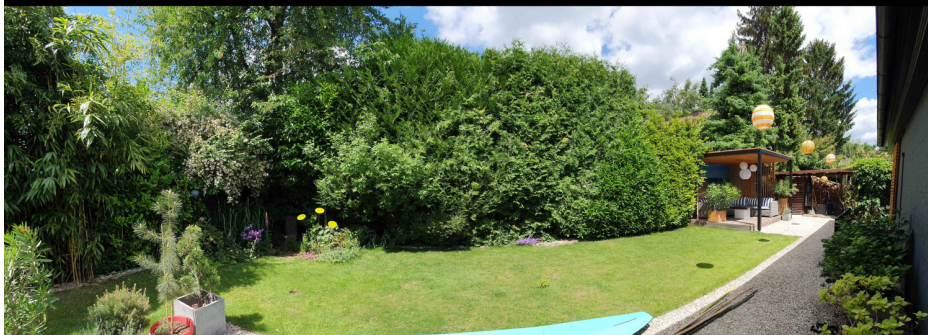
?? ?????????





???????? ??????????: 24239570 - 69469 Weinheim

?? ?????????



???????? ??????????: 24239570 - 69469 Weinheim

?? ?????????



??????? ???????: 24239570 - 69469 Weinheim

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

Dieser einzigartige Bungalow aus dem Jahr 1968, gelegen in Weinheim-Hohensachsen, besticht durch sein eingewachsenes, uneinsehbares Grundstück, das von wunderschönem Bambus und ausgewachsenen Bäumen umrahmt ist. Der private, abgeschirmte Garten schafft eine Atmosphäre der Ruhe und Entspannung. In unmittelbarer Nähe zu den idyllischen Weinbergen und dem Wald gelegen, bietet das Haus einen perfekten Rückzugsort inmitten der Natur. Gleichzeitig sind die Weinheimer Innenstadt sowie Schulen, Kindergärten und Geschäfte bequem und schnell erreichbar. Beim Betreten des Hauses gelangen Sie in einen großzügigen Flur, der einen Zugang zu allen Bereichen des Hauses bietet. Für Gäste steht ein separates WC zur Verfügung. Die moderne Einbauküche ist direkt mit dem Essbereich verbunden, der nahtlos in den hellen und offen gestalteten Wohnbereich übergeht. Von hier aus haben Sie Zugang zu einer großen, westlich ausgerichteten Terrasse, die sich ideal zum Entspannen und Genießen eignet. Das geräumige Hauptschlafzimmer und das modernisierte Badezimmer bieten ein komfortables Ambiente. Zusätzlich stehen Ihnen flexibel nutzbare Räume zur Verfügung, die sich als Kinderzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer eignen. Das Untergeschoss bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Ein großer Hobbyraum, der sich hervorragend als Fitnessraum eignet, gehört ebenso dazu wie ein großer Abstellraum bzw. eine Werkstatt, zwei Vorratsräume, ein separater Heizungsraum und ein Öllager. Eine Waschküche sorgt für zusätzlichen Komfort und erleichtert den Alltag. Der Außenbereich ist ein Highlight des Hauses. Mehrere Terrassen und der liebevoll angelegte Garten laden zu geselligen Treffen oder ruhigen Momenten im Freien ein. Die verschiedenen Sitzmöglichkeiten bieten Ihnen immer einen perfekten Platz, um die Natur zu genießen und die Privatsphäre in vollen Zügen auszukosten. Durch die kontinuierlichen Sanierungen präsentiert sich das Haus in einem hervorragenden Zustand und erfüllt moderne Wohnstandards. Die barrierefreie, ebenerdige Bauweise ermöglicht ein komfortables Wohnen für Senioren und bietet gleichzeitig genügend Platz für Familien mit Kindern, um sich auszubreiten und wohlfühlen. Dieses Zuhause vereint die Vorzüge einer naturnahen Lage mit der Annehmlichkeit, alle wichtigen Einrichtungen der Stadt in unmittelbarer Nähe zu haben. Ein perfekter Ort für alle, die Wert auf Qualität, Raum und eine harmonische Umgebung legen.

???????? ??????????: 24239570 - 69469 Weinheim

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

#### Bauweise und Konstruktion:

- Haus: Holzständerbauweise mit Bimsbeton ausgefacht und Steinwolle-Dämmung, Luftraum sowie 1/2-steinige Klinkerverblendung, Gesamtstärke der Außenwand beträgt 270 mm (gute Energieeffizienz)
- Dach: Holzkonstruktion mit Nagelbindern, Betondachsteine
- Oberste Geschossdecke mit Glaswolle gedämmt, Dämmstärke beträgt im Mittel 120 mm
- Keller: massiv, gemauert, 300 mm Stärke
- Betondecken über UG
- Gedämmte Leitungen

#### Fenster und Türen:

- Zwei- und dreifach verglaste Fenster
- Schiebeläden / Verschattungselemente aus Fichtenholz

#### Böden und Innenausstattung:

- Eichen- und Buchen Parkettböden, Klick-Vinyl im Badezimmer
- Wände teilweise mit Fliesen, Tapete oder Holz verkleidet
- Betonwandelemente im Eingangsbereich
- Nolte-Küche mit Miele- und Neff-Geräten

#### Außenbereich:

- Betonfertiggarage
- Granitfliesen 60 x 60 cm in der Einfahrt
- 26 m<sup>2</sup> große West-Terrasse
- Außenloggia
- Holzverschlag im Außenbereich
- Outdoorgym
- Schön angelegter Garten
- Bewässerungssystem im Außenbereich

#### Heizung und Energie:

- Öl-Heizung von 2024
- Attika-Kaminofen / Holzofen von 2024

#### Sanierungen:

- 1996: Fenster aus Tropenholz, doppelt verglast, innen weiß, außen braun, manuelle Rollläden; 2016: Austausch der Fensterläser
- 2006: Neugestaltung des Außenbereichs, Renovierung des Hauses
- 2007: Einbau der Küche
- 2009/2010: Kunststofffenster, dreifach verglast, innen und außen weiß, außen mit brauner Folie beklebt, elektrische Rollläden

- 2016: Sanierung von Badezimmer und Gäste-WC inkl. Heizungs- und Elektroleitungen
- 2024: Erneuerung des Kaminofens und Erneuerung der Öl-Heizung

??????? ???????: 24239570 - 69469 Weinheim

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

Dieses charmante Einfamilienhaus liegt in einer idyllischen, ruhigen Wohngegend von Weinheim-Hohensachsen. Die verkehrsberuhigte Straße sorgt für ein entspanntes Wohnumfeld, während die umliegenden Weinberge und der nahegelegene Wald direkt vor der Haustür zu Spaziergängen und vielfältigen Outdoor-Aktivitäten einladen. Die "Zwei-Burgen-Stadt" Weinheim, 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. 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. Weinheim verfügt über eine vielfältige Bildungslandschaft, die Familien attraktive Optionen bietet. Die Stadt beherbergt Grundschulen, weiterführende Schulen und berufsbildende Einrichtungen, die eine qualitativ hochwertige Ausbildung gewährleisten. 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.

??????? ????????: 24239570 - 69469 Weinheim

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.10.2034. Endenergieverbrauch beträgt 129.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2024. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

???????? ??????????: 24239570 - 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)