

Weinheim

# Geräumige und renovierte 2-Zimmer-Wohnung in ruhiger Lage

????????? ??????????: 25239595

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)????? ??????????: 1.122 EUR • ??????????: ca. 102 m<sup>2</sup> • ??????????: 2

???????? ??????????: 25239595 - 69469 Weinheim

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

???????? ??????????: 25239595 - 69469 Weinheim

?? ??? ??????

???????? ??????????	25239595	????? ??????????	1.122 EUR
????????????	ca. 102 m <sup>2</sup>	????????????	290 EUR
?????????	2	?????????	
???????????? ???	1	?????????????	???????
?????????		????? ??????????????	2025
????????????	1	?????????	???????
????? ??????????????	1981	????????????????	
?????? ??????????????	1 x ??????????	?????????	?????????, ??????????
	?????????		

???????? ??????????: 25239595 - 69469 Weinheim

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ???????????	??????	????????? ??????? ?????????????	141.00 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	23.02.2028	????????????? ????????????????? ?????????????	E
????? ???????????	??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1981

???????? ??????????: 25239595 - 69469 Weinheim

?? ?????????



???????? ??????????: 25239595 - 69469 Weinheim

?? ?????????





???????? ??????????: 25239595 - 69469 Weinheim

?? ?????????



???????? ?????: 25239595 - 69469 Weinheim

?? ????????





???????? ??????????: 25239595 - 69469 Weinheim

?? ?????????





???????? ??????????: 25239595 - 69469 Weinheim

?? ?????????



???????? ??????????: 25239595 - 69469 Weinheim

?? ?????????



???????? ??????????: 25239595 - 69469 Weinheim

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

Diese gut geschnittene Wohnung mit eigener, halbüberdachter Terrasse und Balkon befindet sich im 1. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses in einer ruhigen Anliegerstraße. Die Wohnung bietet einen offenen Grundriss und eine angenehme Wohnatmosphäre. Auf ca. 102 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich ein großer Wohn-/Essbereich mit angrenzender Terrasse nach Westen, eine Küche mit Balkon nach Osten, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche, ein separates WC und eine geräumige Abstellkammer. Im Jahr 2025 wurde die Wohnung umfassend modernisiert und auf den neuesten Stand gebracht. Zu den durchgeführten Maßnahmen zählen eine Erneuerung der Elektroinstallationen, vor allem die Elektrik in der Küche und in den hinteren Räumen die für mehr Sicherheit und Effizienz sorgen. Frisch gestrichene Wände die der Wohnung ein frisches, modernes Ambiente verleihen, sowie ein hochwertiger Designvinylboden in Holzoptik mit Trittschalldämmung. Auch das Badezimmer wurde mit hochwertigen Armaturen, Waschtisch, Spiegelschrank und neuer Duschkabine ausgestattet. Im WC gibt es eine neue Toilette und ebenfalls einen neuen Waschtisch mit Spiegel, welches den Komfort und die Qualität der Wohnung steigern. Beim Betreten der Wohnung gelangt man in die Diele, die den Wohn- und Essbereich optimal voneinander trennt. Dieser lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit großzügigem Zugang zur 13 m<sup>2</sup> großen Terrasse ist das Herzstück der Wohnung. Das Bad, ein separates WC, das Schlafzimmer sowie ein großzügiger Abstellraum befinden sich in einem privaten Bereich, der durch einen weiteren Flur abgetrennt ist. Neben einem Tiefgaragenstellplatz gehören zur Wohnung noch zwei Kellerabteile mit Strom und Licht sowie Gemeinschaftswaschküche, Trockenraum, Fahrradraum. Von der Tiefgarage gelangt man über den Aufzug ins erste Obergeschoss. Zusätzlich gibt es Stellplätze vor dem Haus, welche Gemeinschaftseigentum sind und sowohl Besuchern als auch Bewohnern zur Verfügung stehen. Die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten und weiteren Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs macht diese Wohnung besonders attraktiv. Supermärkte, Geschäfte und Dienstleister sind nur einen kurzen Fußweg entfernt und bieten Ihnen den Komfort eines urbanen Lebensstils. Die Wohnung kann zum 01.03.2025 oder früher bezogen werden. Hunde- und Katzenhaltung sind nicht erwünscht. Die Wohnung ist besonders geeignet für ein Paar. Die Kautions beträgt 3 Monatskaltmieten. Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen sowie zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung.

???????? ??????????: 25239595 - 69469 Weinheim

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

- Ostbalkon
- Westterrasse
- TG-Stellplatz
- Großer Abstellraum
- ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- separates WC



??????? ???????: 25239595 - 69469 Weinheim

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

Weinheim liegt malerisch eingebettet zwischen den beiden Burgen Windeck und der Wachenburg und gehört zur Region südliche Bergstraße. Die zauberhafte Altstadt mit dem historischen Marktplatz und den zahlreichen Straßencafés, sowie der Weinheimer Schlosspark und der angrenzende Exotenwald sind große Publikumsmagnete und weit über die Region bekannt. Von hier aus lassen sich wunderschöne Spaziergänge oder ausgedehnte Wanderungen in die nahegelegenen Berge oder in den vorderen Odenwald unternehmen. Weinheim hat 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.

??????? ????????: 25239595 - 69469 Weinheim

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.2.2028. Endenergiebedarf beträgt 141.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1981. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

???????? ??????????: 25239595 - 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)