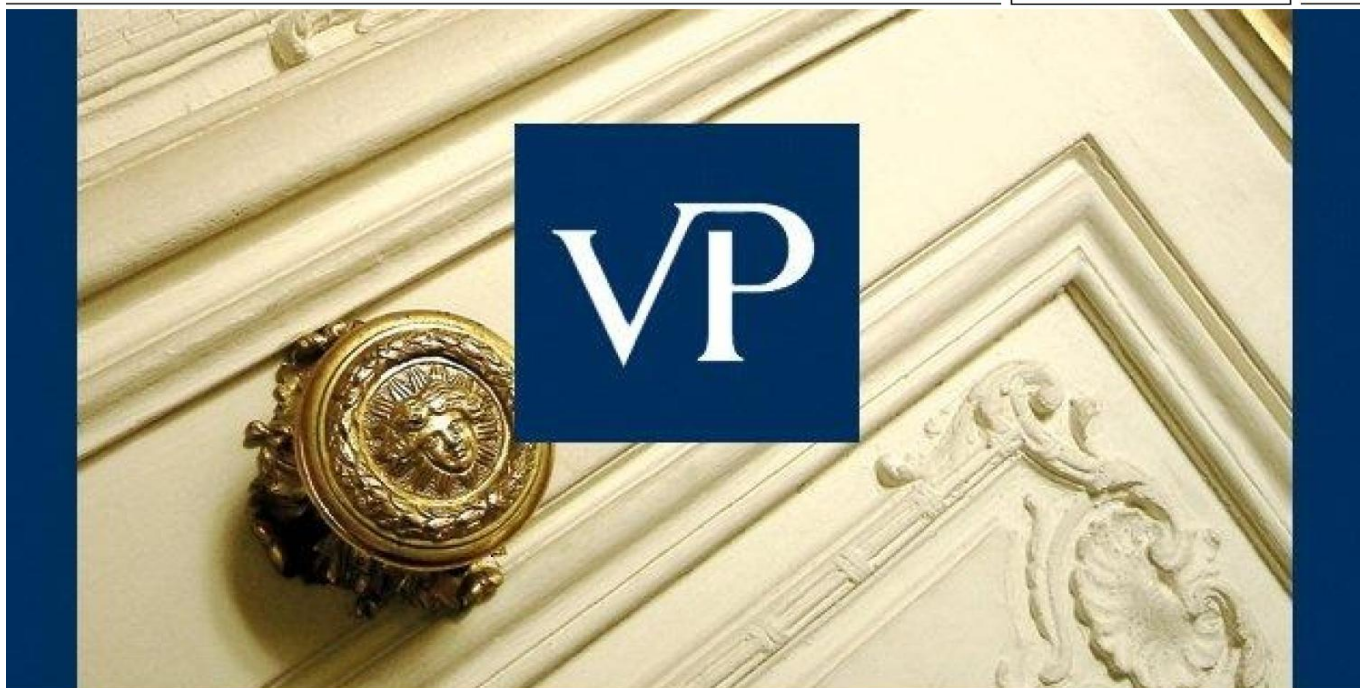


Weinheim

## Am Exotenwald! Neubau 3- Zimmer Erdgeschosswohnung mit Terrasse!

Objektnummer: 24133769



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

KAUFPREIS: 489.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 89,08 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24133769 - 69469 Weinheim

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

Objektnummer: 24133769 - 69469 Weinheim

## Auf einen Blick

|              |                                    |
|--------------|------------------------------------|
| Objektnummer | 24133769                           |
| Wohnfläche   | ca. 89,08 m <sup>2</sup>           |
| Zimmer       | 3                                  |
| Schlafzimmer | 2                                  |
| Badezimmer   | 1                                  |
| Baujahr      | 2025                               |
| Stellplatz   | 1 x Garage, 25000<br>EUR (Verkauf) |

|                          |                    |
|--------------------------|--------------------|
| Kaufpreis                | 489.000 EUR        |
| Wohnungstyp              | Etagenwohnung      |
| Zustand der<br>Immobilie | projektiert        |
| Bauweise                 | Massiv             |
| Ausstattung              | Terrasse, Gäste-WC |

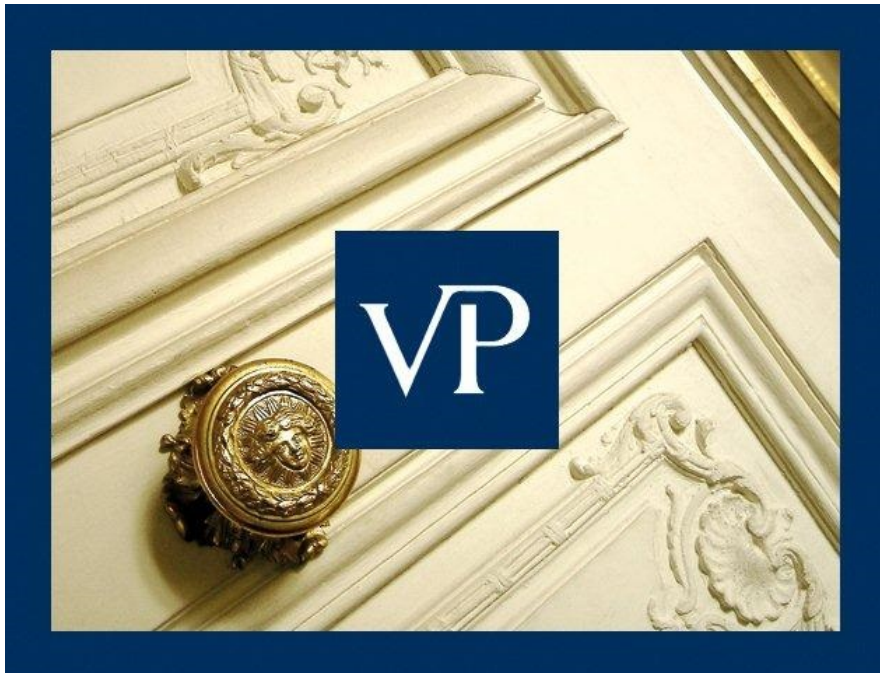
Objektnummer: 24133769 - 69469 Weinheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                    |                                                                            |                |      |
|--------------------|----------------------------------------------------------------------------|----------------|------|
| Heizungsart        | Fußbodenheizung                                                            | Baujahr laut   | 2025 |
| Befuerung          | Luft/Wasser-<br>Wärmepumpe                                                 | Energieausweis |      |
| Energieinformation | Zum Zeitpunkt der<br>Anzeigenerstellung<br>lag kein<br>Energieausweis vor. |                |      |

Objektnummer: 24133769 - 69469 Weinheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24133769 - 69469 Weinheim

## Ein erster Eindruck

Im Erdgeschoss gelegen befindet sich die Neubaueigentumswohnung mit einer Gesamtfläche von ca. 89.08 m<sup>2</sup>, verteilt auf drei Zimmer. Über den Eingangsbereich gelange Sie zu den jeweiligen Zimmern. Der große und offen gestaltete Wohn- Ess- und Küchenbereich besticht durch eine sehr schöne Größe und dem direkten Zugang auf die angrenzende Terrasse. Die gesamte Wohnung wird mit hochwertigen Materialien ausgestattet und bietet absoluten Wohlfühlkomfort und zeitloses Wohnen in Stadtnähe. Zwei Schlafzimmer können individuell genutzt werden. Das Tageslichtbad mit Dusche sowie ein Gäste- WC und ein separater Abstellraum komplettieren die Einheit.

Objektnummer: 24133769 - 69469 Weinheim

## Ausstattung und Details

Aufzug\*  
Großzügiger Grundriss\*  
Hochwertige Ausstattung\*  
Terrasse\*  
Tiefgaragenplatz\*  
Neubau/ Erstbezug\*  
KFW 55\*

Objektnummer: 24133769 - 69469 Weinheim

## Alles zum Standort

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 dem Weinheimer Schloss ist ein großer Publikums Magnet und weit über die Region bekannt und ein beliebtes Ausflugsziel für Jung und Alt. Von hier aus lassen sich wunderschöne Spaziergänge oder ausgedehnte Wanderungen in die nahegelegenen Weinberge 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 A6 benötigt man nach Heidelberg und Mannheim ca. 15 Minuten und nach Darmstadt und Frankfurt ca. 40 Minuten mit dem Pkw.



Objektnummer: 24133769 - 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: 24133769 - 69469 Weinheim

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Margot-Elaine Wolf-Schneider

---

Promenadenstraße 16 Bensheim

E-Mail: [bensheim@von-poll.com](mailto:bensheim@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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