

Weinheim / Hohensachsen

# Charmantes Liebhaberobjekt mit historischem Flair und modernem Komfort

Property ID: 25239607



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

PURCHASE PRICE: 269.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 90 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3.5 • LAND AREA: 67 m<sup>2</sup>

Property ID: 25239607 - 69469 Weinheim / Hohensachsen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25239607 - 69469 Weinheim / Hohensachsen

## At a glance

Property ID	25239607	Purchase Price	269.000 EUR
Living Space	ca. 90 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2025
Rooms	3.5	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	2	Construction method	Solid
Bathrooms	1	Equipment	Fireplace, Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	1861		

Property ID: 25239607 - 69469 Weinheim / Hohensachsen

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	226.33 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	19.07.2033	Energy efficiency class	G
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1861

Property ID: 25239607 - 69469 Weinheim / Hohensachsen

## The property



Property ID: 25239607 - 69469 Weinheim / Hohensachsen

## The property



Property ID: 25239607 - 69469 Weinheim / Hohensachsen

## The property



Property ID: 25239607 - 69469 Weinheim / Hohensachsen

## The property





Property ID: 25239607 - 69469 Weinheim / Hohensachsen

## The property



Property ID: 25239607 - 69469 Weinheim / Hohensachsen

## The property



Property ID: 25239607 - 69469 Weinheim / Hohensachsen

## The property



Property ID: 25239607 - 69469 Weinheim / Hohensachsen

## The property



Property ID: 25239607 - 69469 Weinheim / Hohensachsen

## The property



Property ID: 25239607 - 69469 Weinheim / Hohensachsen

## The property



Property ID: 25239607 - 69469 Weinheim / Hohensachsen

## The property



Property ID: 25239607 - 69469 Weinheim / Hohensachsen

## The property





Property ID: 25239607 - 69469 Weinheim / Hohensachsen

## A first impression

Dieses gepflegte Einfamilienhaus bietet Ihnen auf ca. 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein gemütliches und stilvolles Zuhause. Ursprünglich im Jahr 1861 erbaut, vereint das Objekt historischen Charme mit zeitgemäßen Annehmlichkeiten und wurde im Laufe der Jahre umfassend modernisiert. Das Haus befindet sich auf einem ca. 67 m<sup>2</sup> großen Grundstück in einer ruhigen und angenehmen Nachbarschaft. Die durchdachte Raumaufteilung umfasst insgesamt 3,5 Zimmer – darunter zwei potenzielle Schlafzimmer, ideal für Singles oder Paare. Das großzügige Wohnzimmer mit Kamin bildet das Herzstück des Hauses und lädt zu entspannten Abenden ein. Ein zusätzliches Zimmer eignet sich hervorragend als Büro oder Gästezimmer und bietet zudem Zugang zu einem kleinen Balkon – ideal für eine kurze Auszeit an der frischen Luft oder einen Morgenkaffee im Freien. Über eine Treppe gelangt man zur Galerie, die derzeit als Schlafzimmer genutzt wird. Das Badezimmer im Erdgeschoss wurde erst kürzlich erneuert und präsentiert sich in modernem Design. Die Küche wurde 2017 erneuert und überzeugt mit moderner Ausstattung. Ein gemütlicher Essbereich sowie ein Kamin runden das Erdgeschoss harmonisch ab. Das Haus wurde in den 1950er/60er Jahren erweitert und befindet sich dank regelmäßiger Pflege in einem sehr guten Zustand. Die durchgeführten Modernisierungen verleihen dem Haus eine zeitlose Wohnqualität und schaffen eine charmante Atmosphäre mit Wohlfühlgarantie. Besichtigungen sind nach Vereinbarung möglich. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses außergewöhnliche Reiheneckhaus persönlich zu präsentieren und stehen Ihnen für weitere Informationen jederzeit zur Verfügung. Kontaktieren Sie uns gerne, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren und einen Eindruck von diesem charmanten Zuhause zu gewinnen.

Property ID: 25239607 - 69469 Weinheim / Hohensachsen

## Details of amenities

- \* Holzboden
- \* Zwei Kamine
- \* Balkon
- \* Einbauküche
- \* Steinmauern

Property ID: 25239607 - 69469 Weinheim / Hohensachsen

## All about the location

Die Immobilie befindet sich im Ortsteil Weinheim/ Hohensachsen. Weinheim, die "Zwei-Burgen-Stadt", liegt idyllisch eingebettet in der malerischen Landschaft zwischen dem Rhein-Neckar-Gebiet und dem Odenwald. Die Immobilie befindet sich im Ortsteil Hohensachsen. 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.

Property ID: 25239607 - 69469 Weinheim / Hohensachsen

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.7.2033. Endenergiebedarf beträgt 226.33 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1861. Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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.

Property ID: 25239607 - 69469 Weinheim / Hohensachsen

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)