

Weinheim / Hohensachsen

# Charmantes Liebhaberobjekt mit historischem Flair und modernem Komfort

CODE DU BIEN: 25239607



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

PRIX D'ACHAT: 269.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 90 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 67 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25239607 - 69469 Weinheim / Hohensachsen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25239607 - 69469 Weinheim / Hohensachsen

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25239607
Surface habitable	ca. 90 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	3.5
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1861

Prix d'achat	269.000 EUR
Type de bien	Maison en bande d'angle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2025
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25239607 - 69469 Weinheim / Hohensachsen

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	226.33 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	19.07.2033	Classement énergétique	G
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1861

CODE DU BIEN: 25239607 - 69469 Weinheim / Hohensachsen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25239607 - 69469 Weinheim / Hohensachsen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25239607 - 69469 Weinheim / Hohensachsen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25239607 - 69469 Weinheim / Hohensachsen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25239607 - 69469 Weinheim / Hohensachsen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25239607 - 69469 Weinheim / Hohensachsen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25239607 - 69469 Weinheim / Hohensachsen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25239607 - 69469 Weinheim / Hohensachsen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25239607 - 69469 Weinheim / Hohensachsen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25239607 - 69469 Weinheim / Hohensachsen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25239607 - 69469 Weinheim / Hohensachsen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25239607 - 69469 Weinheim / Hohensachsen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25239607 - 69469 Weinheim / Hohensachsen

## Une première 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.

CODE DU BIEN: 25239607 - 69469 Weinheim / Hohensachsen

## Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 25239607 - 69469 Weinheim / Hohensachsen

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25239607 - 69469 Weinheim / Hohensachsen

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25239607 - 69469 Weinheim / Hohensachsen

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)