

Weinheim / Hohensachsen

# Stilvolles Liebhaberobjekt mit historischem Charme und modernem Wohngefühl

????????? ??????????: 25239607



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

????? ??????: 249.000 EUR • ??????????: ca. 90 m<sup>2</sup> • ??????: 3.5 • ?????? ????: 67 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25239607 - 69469 Weinheim / Hohenlohe

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

???????? ??????????: 25239607 - 69469 Weinheim / Hohensachsen

?? ??? ??????

|                      |                       |                      |                       |
|----------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|
| ???????? ??????????  | 25239607              | ????? ???????        | 249.000 EUR           |
| ???????????          | ca. 90 m <sup>2</sup> | ???????????          | Käuferprovision       |
| ????? ???????        | ?????????????? ?????? |                      | beträgt 3,57 % (inkl. |
| ?????????            | 3.5                   |                      | MwSt.) des            |
| ????????????? ???    | 2                     |                      | beurkundeten          |
| ??????????           |                       | ????? ?????????????? | Kaufpreises           |
| ??????????           | 1                     | ????? ?????????????? | 2025                  |
| ????? ?????????????? | 1861                  | ?????????            | ???????               |
|                      |                       | ??????????????       |                       |
|                      |                       | ?????????            | ?????,                |
|                      |                       |                      | ????????????????      |
|                      |                       |                      | ????????, ??????????  |

??????? ?????????: 25239607 - 69469 Weinheim / Hohensachsen

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

|                                              |                       |                                                                       |                |
|----------------------------------------------|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                     | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>???????????                                      | BEDARF         |
| ???? ???????????                             | ????                  | ?????? ??????                                                         | 226.33 kWh/m²a |
| ???????????<br>???????????????<br>??????? ?? | 19.07.2033            | ??????????<br>?????????????                                           | G              |
| ???? ???????????                             | ????                  | ?????????                                                             |                |
|                                              |                       | ???? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>???????????<br>????????????? | 1861           |



??????? ?????????: 25239607 - 69469 Weinheim / Hohenlohekreis

?? ????????





??????? ???????? : 25239607 - 69469 Weinheim / Hohenlohekreis

?? ????????





??????? ???????: 25239607 - 69469 Weinheim / Hohenlohekreis

?? ????????



??????? ???????? : 25239607 - 69469 Weinheim / Hohenlohekreis

?? ????????





??????? ???????? : 25239607 - 69469 Weinheim / Hohenlohekreis

?? ????????



??????? ???????? : 25239607 - 69469 Weinheim / Hohenlohekreis

?? ????????





??????? ???????: 25239607 - 69469 Weinheim / Hohenlohekreis

?? ???????



??????? ???????? : 25239607 - 69469 Weinheim / Hohenlohekreis

?? ????????





??????? ???????? : 25239607 - 69469 Weinheim / Hohenlohekreis

?? ????????



??????? ???????? : 25239607 - 69469 Weinheim / Hohenlohekreis

?? ????????





??????? ???????? : 25239607 - 69469 Weinheim / Hohenlohekreis

?? ????????



???????? ??: 25239607 - 69469 Weinheim / Hohenlohekreis

?? ???????





??????? ???????: 25239607 - 69469 Weinheim / Hohenlohekreis

## ??? ?????? ?????????

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 Immobilie verfügt über keinen Stellplatz. Ebenso ist keine eigene Gartenfläche vorhanden.

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 ohne Geländer gelangt man zur offenen Galerie, die derzeit als Schlafzimmer genutzt wird.

Das einzige 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.

??????? ?????????: 25239607 - 69469 Weinheim / Hohenlohe

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

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



??????? ?????????: 25239607 - 69469 Weinheim / Hohensachsen

## ??? ??? ??? ????????????

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.

??????? ???????: 25239607 - 69469 Weinheim / Hohenlohekreis

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

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 Handelsregistrauszugs, 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.



??????? ???????: 25239607 - 69469 Weinheim / Hohensachsen

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

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Gernot Heiss

---

Amtsgasse 1, 69469 Weinheim

Tel.: +49 6201 - 87 45 24 0

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

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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