

Weinheim

# Luxuriöse 4-Zimmerwohnung in absoluter Traumlage!

*Property ID: 25133816*



RENT PRICE: 2.100 EUR • LIVING SPACE: ca. 114 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4

Property ID: 25133816 - 69469 Weinheim

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

Property ID: 25133816 - 69469 Weinheim

## At a glance

|                      |                           |                               |           |
|----------------------|---------------------------|-------------------------------|-----------|
| Property ID          | 25133816                  | Rent price                    | 2.100 EUR |
| Living Space         | ca. 114 m²                | Modernisation / Refurbishment | 2025      |
| Rooms                | 4                         | Condition of property         | Renovated |
| Bedrooms             | 3                         | Construction method           | Solid     |
| Bathrooms            | 2                         | Equipment                     | Terrace   |
| Year of construction | 1984                      |                               |           |
| Type of parking      | 1 x Outdoor parking space |                               |           |

Property ID: 25133816 - 69469 Weinheim

## Energy Data

|                                |                        |                                                      |                           |
|--------------------------------|------------------------|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Type of heating                | Underfloor heating     | Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Energy Source                  | Air-to-water heat pump | Final Energy Demand                                  | 41.50 kWh/m²a             |
| Energy certificate valid until | 22.09.2035             | Energy efficiency class                              | A                         |
| Power Source                   | Air-to-water heat pump | Year of construction according to energy certificate | 1979                      |

Property ID: 25133816 - 69469 Weinheim

## The property



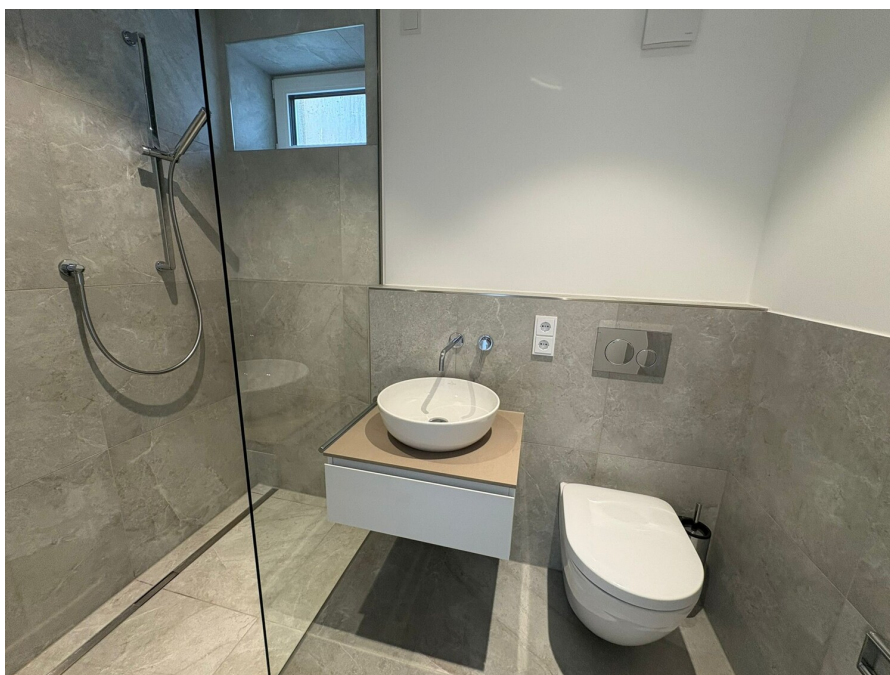
Property ID: 25133816 - 69469 Weinheim

## The property



Property ID: 25133816 - 69469 Weinheim

## The property



Property ID: 25133816 - 69469 Weinheim

## The property



Property ID: 25133816 - 69469 Weinheim

## The property



Property ID: 25133816 - 69469 Weinheim

## The property



Property ID: 25133816 - 69469 Weinheim

## A first impression

Diese großzügige 4-Zimmer-Etagenwohnung präsentiert sich nach einer umfassenden Kernsanierung als einzigartiges Objekt mit einer Wohnfläche von ca. 114 m<sup>2</sup>. Ab sofort genießen Sie hier den Erstbezug nach Sanierung.

Die Immobilie befindet sich im 1. Untergeschoss eines sanierten Dreifamilienhaus und besticht durch ihre hochwertige Ausstattung sowie einen modernen, energetisch aktuellen Standard.

Aufgrund der Hanglage gibt es durch die Geschosslage der Wohnung keinerlei Einschränkungen. Dank der umfassenden baulichen Maßnahmen aufgrund der Sanierung profitieren Sie von äußerst geringen Nebenkosten.

Die Raumaufteilung ist ideal für Paare oder Familien, die Wert auf Großzügigkeit und modernen Wohnkomfort legen. Zwei Schlafzimmer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – beispielsweise als Arbeitszimmer, Kinderzimmer und Elternschlafzimmer.

Der offene Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und überzeugt durch große Fensterfronten, die für viel Tageslicht sorgen. Von hier aus erreichen Sie die geräumige Terrasse, die einen beeindruckenden Ausblick in die Rheinebene eröffnet und dazu einlädt, den Tag in entspannter Atmosphäre ausklingen zu lassen.

Die technischen und gestalterischen Aspekte der Wohnung erfüllen höchste Ansprüche. Moderne Fußbodenheizung sorgt in allen Wohnräumen für ein angenehmes Raumklima. Die Böden sind durchgehend mit hochwertigem Vinylholzboden ausgelegt, der für Robustheit und eine elegante Optik steht. In den beiden Bädern erwartet Sie eine zeitgemäße Ausstattung mit modernen Fliesen, Markensanitäreobjekten und stilvollem Design. Beide Badezimmer sind als luxuriöse Badezimmer gestaltet und verfügen unter anderem über bodengleiche Duschen sowie ausgewählte Armaturen. Elektrische Raffstoren an allen Fenstern sorgen für ein Plus an Komfort und Sicherheit. Die Wohnung verfügt über Anschlüsse für eine Klimaanlage, welche problemlos nachgerüstet werden könnte.

Das installierte BUS System vernetzt die relevanten Komponenten wie Beleuchtung, Heizung, Lüftung, Beschattung, Sicherheitstechnik und Multimedia miteinander. Szenen und Abläufe können zentral oder auch dezentral auch von unterwegs gesteuert werden.

Weitere Ausstattungsdetails wie die Terrasse mit Blick in die Rheinebene sowie ein zugeordneter Stellplatz (monatlich 50?€) runden das Angebot ab.

Die Immobilie überzeugt nicht nur durch die gelungene Kombination aus zeitgemäßem Wohnkomfort und stilvoller Ausstattung, sondern auch durch ihre energetische Effizienz. Die laufenden Nebenkosten sind durch die Sanierung auf einen sehr niedrigen Stand optimiert. Die monatliche Kaltmiete beläuft sich auf 2.050?€, zuzüglich 50?€ für den Stellplatz.

Diese Wohnung stellt eine seltene Gelegenheit für all jene dar, die Wert auf Wohnqualität, moderne Technik und ein ansprechendes Umfeld legen. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Objekt. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Property ID: 25133816 - 69469 Weinheim

## Details of amenities

hochwertige Vinylböden\*\*

luxuriöse Badezimmer\*\*

Terrasse mit Blick in die Rheinebene\*\*

elektrische Raffstore\*\*

Property ID: 25133816 - 69469 Weinheim

## All about the location

Das Dreifamilienhaus liegt in einer ruhigen Wohngegend in Lützelsachsen, einem beliebten Stadtteil Weinheims, am Ende einer Sackgasse. 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, zahlreichen Straßencafés sowie dem Weinheimer Schloss ist ein großer Publikumsmagnet und weit über die Region bekannt. 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. 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. 30-40 Minuten mit dem Pkw.

Property ID: 25133816 - 69469 Weinheim

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 22.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 41.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

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: 25133816 - 69469 Weinheim

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Margot-Elaine Wolf-Schneider

---

Promenadenstraße 16, 64625 Bensheim

Tel.: +49 6251 - 98 78 39 0

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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