# EXPOSÉ

## Elegante 4-Zimmer-Eigentumswohnung in Bestlage Weinheim Nähe Schloßpark und Hermannshof

© Zwei Burgen Immobilien GmbH & Co. KG

### ECKDATEN

Objektart: Wohnung

Adresse: 69469 Weinheim

Baujahr: 2003

Zimmerzahl: 4

Wohnfläche (ca.): 147,24 m²

Tiefgarage: Anzahl 2

Energieausweis: Verbrauchsausweis

Wesentlicher Energieträger: Gas

Energieverbrauchskennwert: 118,90 kWh / (m²*a)

**Kaufpreis € 880.000,-**

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

**Zwei Burgen Immobilien GmbH & Co. KG**
Bahnhofstraße 12 ° 69469 Weinheim ° Tel.: 06201 / 1 88 74 00
info@zweiburgen.de ° www.zweiburgen.de

# Eckdaten

> Wohnung
> Weinheim
> 4 Zimmer
> 147,24 m² Wohnfläche
> Objektnummer: MW-462

## Objekteckdaten:

| | |
|---|---|
| Objektart | Wohnung |
| Adresse | 69469 Weinheim |
| Baujahr | 2003 |
| Zimmerzahl | 4 |
| Wohnfläche (ca.) | 147,24 m² |
| Kaufpreis | 880.000,- € |
| Tiefgarage | Anzahl 2 |
| Energieausweis | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas |
| Energieverbrauchskennwert | 118,90 kWh / (m²*a) |
| Energieausweis Ausstelldatum | 2028-04-16 |
| Energieausweis gültig bis | 15.04.2028 |
| Energieausweis Jahrgang | ab dem 1.5.2014 |
| Energieverbrauch für Warmwasser enthalten | ja |
| Energieausweis Werteklasse | D |
| Energieausweis Baujahr | 2003 / 2024 |
| Wohn- / Schlafzimmer | 4 |
| Schlafzimmer | 3 |
| Badezimmer | 2 |
| Befeuerung | Gas |
| Provision für Käufer | keine Käuferprovision |

## Objektbeschreibung:

Diese 4-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines im Jahr 2003 hochwertig erbauten 5-Familienhauses mit einer gepflegten Eigentümergemeinschaft.

Bereits beim Betreten des Gebäudes beeindruckt das zu zwei Seiten raumhoch verglaste Treppenhaus, welches mit einem eleganten, schwarzen Granitboden ausgestattet ist. Ein ebenfalls voll verglaster Aufzug, der sich mittig im Treppenhaus befindet, führt von der Tiefgarage und dem Keller stufenlos direkt bis vor die Wohnungseingangstür.

Besonders hervorzuheben ist die sehr ruhige Wohnlage: Die Immobilie liegt zentral in einer Sackgasse, den Schlosspark sowie den Hermannshof erreichen Sie in wenigen Schritten, dennoch wohnen Sie hier äußerst idyllisch. Auch innerhalb des Hauses ist es ausgesprochen ruhig, was eine private und sehr entspannte Wohnatmosphäre garantiert.

Auf ca. 147 m² Wohnfläche auf einer Ebene erwartet Sie ein großzügiges Raumkonzept. Die Wände der gesamten Wohnung wurden im Jahr 2019 vollständig mit einem feinen Verputz modernisiert. Hochwertige, geölte Parkettböden mit Fußbodenheizung, eine Klimaanlage sowie eine komfortable Lüftungsanlage sorgen ganzjährig für höchsten Wohnkomfort und ein perfektes Raumklima. Zudem wurden in allen Räumen elektrische Rollläden verbaut.

Von der Diele gelangen Sie in ein separates Tageslicht-Duschbad sowie in den weitläufigen Wohn- und Essbereich. Die stilvolle Kaminanlage befindet sich hier im Zentrum des Raumes und sorgt für ein besonderes Ambiente.
Eine raumhohe Schiebetür zwischen Küche und Wohnbereich kann bei Bedarf geschlossen werden. Die Küche wird ohne Einbauten übergeben.

Ein großzügiges Glas-Schiebeelement öffnet den Wohnbereich zum sonnigen, überdachten Westbalkon. An warmen Tagen sorgt hier eine elektrische Markise für angenehmen Schatten.

Eine Glastür trennt den Wohnbereich vom privaten Rückzugsort der Wohnung. Im hinteren Bereich erwarten Sie drei geräumige Schlafzimmer sowie ein Tageslichtbadezimmer, das vor fünf Jahren zeitgemäß modernisiert wurde.

Ein ca. 15 m² großer, uneinsehbarer Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum.
Zum Angebot gehören zudem zwei Tiefgaragenstellplätze, die schon über eine Vorbereitung für eine Wallbox verfügen und im Preis inklusive sind.
Die Wohnung ist sofort bezugsfrei.

Um sich vorab einen Eindruck zu verschaffen, empfehlen wir Ihnen unsere virtuelle 360° Immobilientour in 3D vom Innen - und Außenbereich. Bei konkretem Interesse vereinbaren Sie bitte Ihren individuellen Besichtigungstermin mit unserem Verkaufsbüro.

Exklusiv im Allein-Auftrag über Zwei Burgen Immobilien in Weinheim.

## Ausstattung:

- Baujahr 2003
- Aufzug
- Gas-Zentralheizung 2024
- Abgehängte Decken in Küche und Bad mit Spots
- Stilvolle Kaminanlage
- Geölte Parkettböden im gesamten Wohnbereich
- 2019: Innenwände komplett neu verputzt, Badezimmer modernisiert
- Lüftungsanlage in der Wohnung
- Video-Sprechanlage
- elektrische Markise
- elektrische Alurollläden
- Einbauschrank im Flur
- Gemeinschafts-Fahrradraum
- Kabelfernsehen

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Zwei Burgen Immobilien GmbH & Co. KG
Bahnhofstraße 12 ° 69469 Weinheim
Tel.: 06201 / 1 88 74 00
info@zweiburgen.de ° www.zweiburgen.de

# Eckdaten

> Wohnung
> Weinheim
> 4 Zimmer
> 147,24 m² Wohnfläche
> Objektnummer: MW-462

- Internet bis zu 250 MBit/s Download, 40 MBit/s Upload

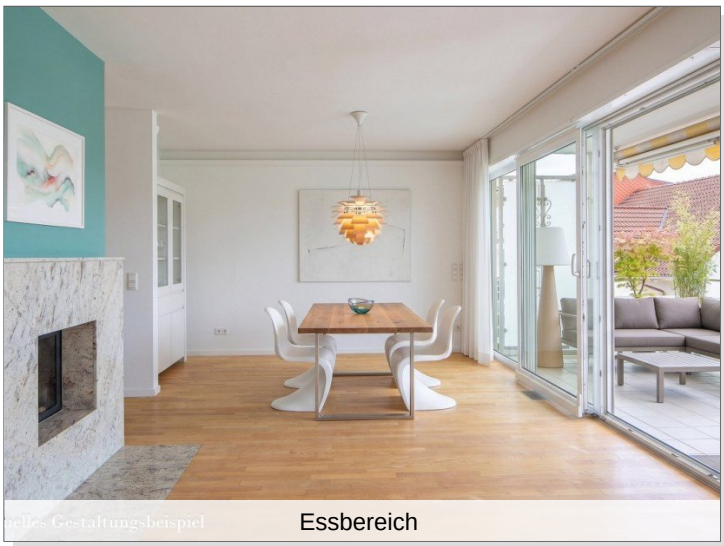
## Lagebeschreibung:

Top-Wohnlage Innenstadt Weinheim, in unmittelbarer Nähe Schlosspark und Schau- und Sichtungsgarten (Hermannshof).

## Sonstiges:

Hinweis:
Diese Immobilie wird so angeboten, dass kein Maklervertrag mit dem Kaufinteressenten abgeschlossen wird. Die Vergütung dieser Immobilie trägt ausschließlich der Verkäufer. Der Immobilienmakler ist der alleinige Interessenvertreter des Verkäufers und vereinbart mit dem Kaufinteressenten weder eine Vergütung, noch wird ein Maklervertrag abgeschlossen. Auch durch die Vereinbarung eines Besichtigungstermines oder die Übermittlung von Unterlagen sowie die Entgegennahme eines Kaufpreisangebotes kommt kein Maklervertrag mit dem Kaufinteressenten zustande.

## Objektbilder:



Essbereich

Westbalkon

Blick Balkon

Kaminanlage

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Zwei Burgen Immobilien GmbH & Co. KG
Bahnhofstraße 12 ° 69469 Weinheim
Tel.: 06201 / 1 88 74 00
info@zweiburgen.de ° www.zweiburgen.de

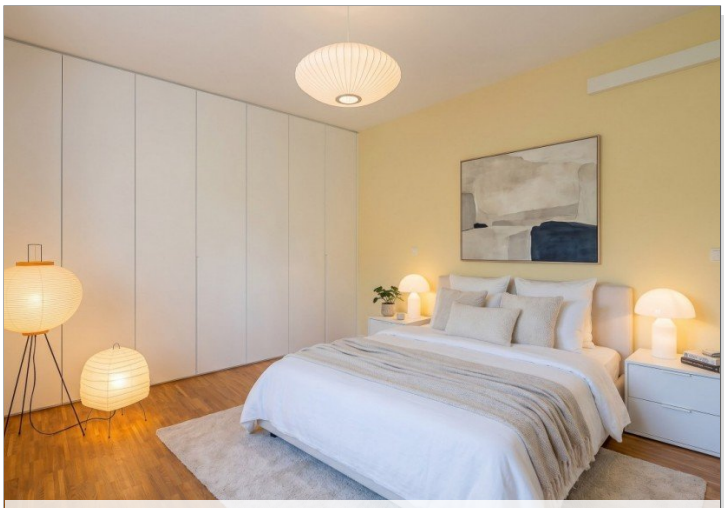
# Eckdaten

> Wohnung
> Weinheim
> 4 Zimmer
> 147,24 m² Wohnfläche
> Objektnummer: MW-462

viel Licht

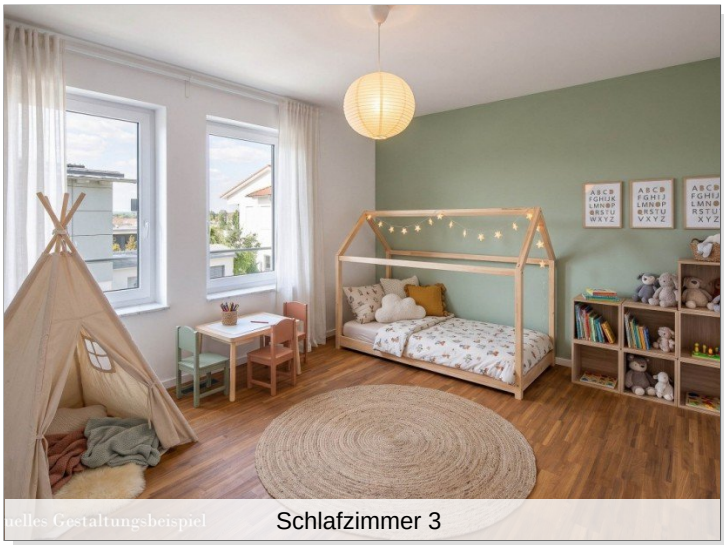
Schlafzimmer 2

Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2

Duschbad



Schlafzimmer 3

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Zwei Burgen Immobilien GmbH & Co. KG
Bahnhofstraße 12 ° 69469 Weinheim
Tel.: 06201 / 1 88 74 00
info@zweiburgen.de ° www.zweiburgen.de

# Eckdaten

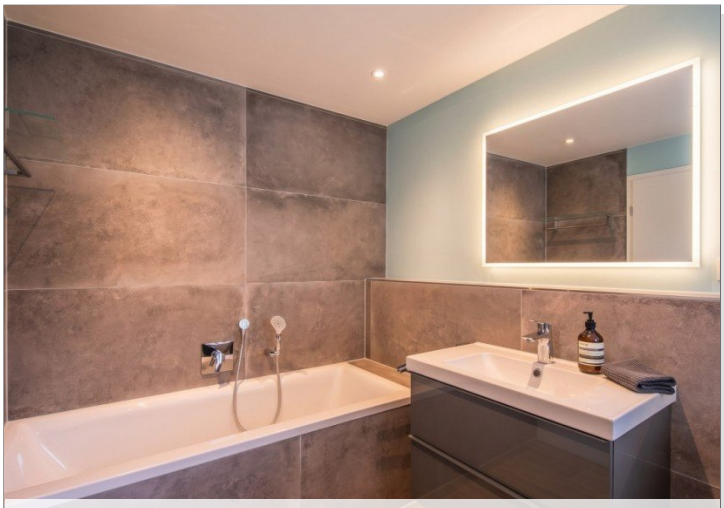
> Wohnung
> Weinheim
> 4 Zimmer
> 147,24 m² Wohnfläche
> Objektnummer: MW-462

in 2019 modernisiert

elles Gestaltungsbeispiel Essbereich

Badewanne + Dusche

elles Gestaltungsbeispiel Wohnen und Essen



wertig

elles Gestaltungsbeispiel großer Balkon

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Zwei Burgen Immobilien GmbH & Co. KG
Bahnhofstraße 12 ° 69469 Weinheim
Tel.: 06201 / 1 88 74 00
info@zweiburgen.de ° www.zweiburgen.de

# Eckdaten

> Wohnung
> Weinheim
> 4 Zimmer
> 147,24 m² Wohnfläche
> Objektnummer: MW-462

Küche ohne Einbauten

hell und großzügig

Einrichtungsidee

Wohnen und Essen

gemütlich

gepflegter Eingang

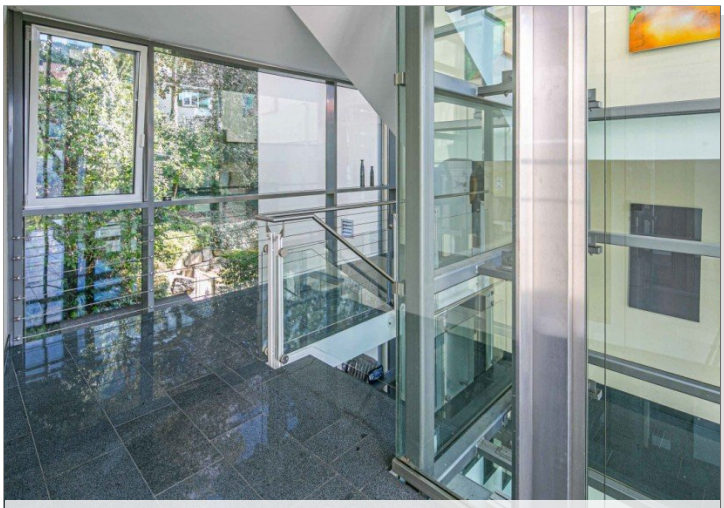
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Zwei Burgen Immobilien GmbH & Co. KG
Bahnhofstraße 12 ° 69469 Weinheim
Tel.: 06201 / 1 88 74 00
info@zweiburgen.de ° www.zweiburgen.de

# Eckdaten

> Wohnung
> Weinheim
> 4 Zimmer
> 147,24 m² Wohnfläche
> Objektnummer: MW-462

absolut ruhige Wohnlage



Glasaufzug

Wohnen in Bestlage

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Zwei Burgen Immobilien GmbH & Co. KG
Bahnhofstraße 12 ° 69469 Weinheim
Tel.: 06201 / 1 88 74 00
info@zweiburgen.de ° www.zweiburgen.de

# Eckdaten

> Wohnung
> Weinheim
> 4 Zimmer
> 147,24 m² Wohnfläche
> Objektnummer: MW-462

**Ansprechpartner:**

**Herr Markus Weber**

**Telefon:** +49 6201 1887400
**E-Mail:** info@zweiburgen.de

**Firmendaten:**

**ZWEI BURGEN IMMOBILIEN GmbH & Co. KG**
Bahnhofstraße 12, 69469 Weinheim
Telefon: (06201) 188 74 00
E-Mail: info@zweiburgen.de

Geschäftsführer: Markus Weber
Handelsregister: HRA 701321 Amtsgericht Mannheim
Steuernummer: 47013/20752
USt.-IdNr.: DE 257 716 963

Komplementärin:
Zwei Burgen Verwaltungs GmbH
Sitz: 69469 Weinheim
Registergericht: AG Mannheim HRB 702965
Geschäftsführer: Markus Weber

Gewerbeerlaubnis nach § 34 c GewO wurde erteilt durch das Landratsamt (Gewerbeamt) Heidelberg.

**Ihre Notizen:**

© Immonia GmbH - immoXXL 2026