

# EXPOSÉ

## Weitläufige 2-Zimmer-Eigentumswohnung mit TG-Stellplatz in Top-Lage Weinheim



### ECKDATEN

Objektart: Wohnung  
Adresse: 69469 Weinheim  
Baujahr: 1990  
Zimmerzahl: 2  
Wohnfläche (ca.): 85 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche (ca.): 15 m<sup>2</sup>  
Garage: ja  
Stellplätze: ja  
Stellplatzart: Tiefgarage

**VERKAUFT**

**Zwei Burgen Immobilien GmbH & Co. KG**

Bahnhofstraße 12 ° 69469 Weinheim ° Tel.: 06201 / 1 88 74 00  
info@zweiburgen.de ° www.zweiburgen.de

- > Wohnung
- > Weinheim
- > 2 Zimmer

- > 85 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: MW-454



## Objekteckdaten:

Objektart	Wohnung
Adresse	69469 Weinheim
Baujahr	1990
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	85 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (ca.)	15 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	auf Anfrage
Garage	ja
Stellplätze	ja
Stellplatzart	Tiefgarage
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieverbrauchskennwert	153 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Werteklasse	E
Energieausweis Baujahr	1990
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
WC	1
Befuerung	Gas
Provision für Käufer	Käufer provisionsfrei!

## Objektbeschreibung:

Helle 2-Zimmer-Wohnung in bester Lage von Weinheim, direkt Nähe Hermannshof und Schlosspark.  
In ruhiger Lage von Weinheim, unmittelbar angrenzend an den beliebten Hermannshof und den Schlosspark, präsentiert sich diese lichtdurchflutete 2-Zimmer-Eigentumswohnung mit ca. 85 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Die mit einer angenehmen Fußbodenheizung beheizte Wohnung liegt im 2. Obergeschoss und damit in der obersten Etage eines gepflegten, nur zweigeschossigen Wohnhauses aus dem Jahr 1990. Da sich keine weitere Wohnung über ihr befindet, genießen Sie ein besonders ruhiges, privates Wohngefühl - fernab von Trittschall oder darüberliegendem Nachbarbetrieb.

Herzstück der Wohnung ist der großzügige, offen gestaltete Wohn-, Ess- und Küchenbereich mit hochwertigem Eiche-Parkett mit außergewöhnlich hohen Decken von ca. 2,70 m. Von hier aus gelangen Sie auf die großzügige West-Loggia, ergänzt wird das Angebot durch eine

Ost-Terrasse mit elektrischer Markise, ideal für ein Frühstück in der Morgensonne.

Das komfortable Schlafzimmer, ein separates Gäste-WC sowie das weiß geflieste Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche und Fenster bieten ein durchdachtes Raumkonzept mit hohem Wohnkomfort.

Als praktische Ergänzung bietet die Wohnung einen beheizten Spitzboden mit Dachfenster, der über eine elektrische Einschubtreppe zugänglich ist. Bitte beachten Sie: Dieser Bereich ist bauartbedingt reine Nutzfläche und kein Wohnraum. Er eignet sich hervorragend als großzügiger, trockener Abstellraum oder Archiv, jedoch ausdrücklich nicht als drittes Zimmer und nicht als Schlafzimmer.

Zur Wohnung gehört ein außergewöhnlich großer Kellerraum sowie ein Tiefgaragenstellplatz mit unmittelbarem Zugang zum Kellerbereich. Das Haus verfügt über keinen Aufzug, was die monatlichen Nebenkosten spürbar reduziert.

Diese Wohnung ist ideal für Singles oder Paare, die eine hochwertige Immobilie Bestlage suchen und Wert auf Ruhe, Licht und ein gepflegtes Wohnambiente legen.

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

Hinweis zur Bildarstellung: Transparenz ist uns wichtig! Um Ihnen das Potenzial dieser Immobilie optimal zu veranschaulichen, wurden einige Fotos in diesem Exposé als Inspiration virtuell (mittels KI) möbliert. Den tatsächlichen, unmöblierten Zustand - in dem die Wohnung auch an Sie übergeben wird - können Sie jederzeit detailgetreu in unserem 360°-Rundgang besichtigen.

## Ausstattung:

- Baujahr 1990
- 2. OG, ohne Aufzug
- oberste Etage in nur zweigeschossigem Haus
- Deckenhöhen ca. 2,70 m
- Fußbodenheizung im gesamten Wohnbereich mit Thermostatregler
- zusätzlich Handtuchheizkörper im Badezimmer
- Wärmedämmverbundsystem
- Terrassensanierung mit neuen Bodenplatten (2026)
- West-Loggia & Ost-Terrasse mit elektrischer Markise
- hochwertiges Eiche-Parkett verlegt im englischen Verband
- Tageslichtbadezimmer mit Dusche und Badewanne
- große, überwiegend bodentiefe Fenster mit Rollläden, im Wohnbereich elektrisch
- Spitzboden (keine Wohnraum)
- sehr gepflegter Gesamtzustand, Nichtraucherwohnung
- Gäste-WC mit Fenster
- Einbauküche
- Waschmaschine wahlweise im Keller oder in der Wohnung möglich

# Eckdaten

- > Wohnung
- > Weinheim
- > 2 Zimmer

- > 85 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: MW-454



- großer; massiver Keller, ca. 17 m<sup>2</sup>, uneinsehbar
- kein Aufzug (niedrigere Nebenkosten)
- ruhiges Wohnen, keine Wohnung darüber
- Tiefgaragenstellplatz mit direktem Kellerzugang
- Gemeinschafts-Fahrradraum
- Kabelfernsehen
- Internet bis zu 175 MBit/s Download, 40 MBit/s Upload

Die Wohngeldvorauszahlung (Wohnung und Tiefgarage) beträgt insgesamt entsprechend dem aktuellen Wirtschaftsplan monatlich EUR 465,00 inkl. Rücklagenzuführung.

## Lagebeschreibung:

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

## Sonstiges:

Mit unseren Kontakten, unseren professionellen Immobilienpräsentationen, eingebunden in unser exklusives Marketing können wir Immobilien im gesamten Rhein-Neckar-Raum mit einer durchschnittlichen Verkaufszeit von 8 bis 10 Wochen vermitteln.

Sie denken über den Verkauf Ihrer Immobilie nach?

Zwei Burgen Immobilien unterstützt Sie unverbindlich und diskret bei der Wertermittlung Ihrer Immobilie.

Wir freuen uns auf Sie!

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.

Die Wohngeldvorauszahlung (Wohnung und Tiefgarage) beträgt insgesamt entsprechend dem aktuellen Wirtschaftsplan monatlich EUR 465,00 inkl. Rücklagenzuführung.

## Objektbilder:



Wohnbereich mit Westloggia



alles Gestaltungsbeispiel

Blick zum Wohnzimmer



alles Gestaltungsbeispiel

Essbereich und Küche

# Eckdaten

- > Wohnung
- > Weinheim
- > 2 Zimmer

- > 85 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: MW-454



schönes Gestaltungsbeispiel

großes Schlafzimmer



schönes Gestaltungsbeispiel

Essbereich + Küche



Einbauküche inklusive



schönes Gestaltungsbeispiel

Blick Eingangsflur und Essbereich



schönes Gestaltungsbeispiel

Morgensonne, Blick zum Essbereich



Tageslichtbad mit Dusche

# Eckdaten

- > Wohnung
- > Weinheim
- > 2 Zimmer

- > 85 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: MW-454



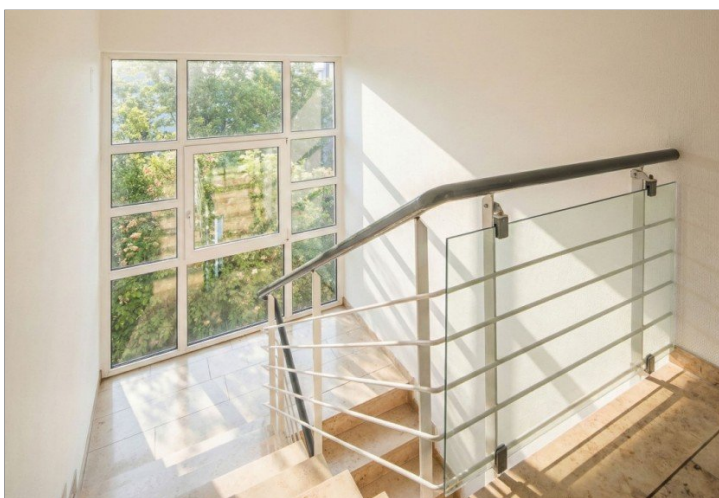
Spitzboden beheizt + Fenster



gepflegte Wohnanlage



Eingangsflur + Gäste-WC



helles, gepflegtes Treppenhaus

