

EXPOSÉ

Private Luxus-Etage im Loft-Stil - Weinheim-Nordstadt - Provisionsfrei



ECKDATEN

Objektart: Wohnung
Adresse: 69469 Weinheim
Baujahr: 2015
Zimmerzahl: 3
Wohnfläche (ca.): 143,02 m²
Anzahl Etagen: 2
Carport: Anzahl 1
Energieausweis: Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger: Gas

Kaufpreis
€ 648.000,-

Zwei Burgen Immobilien GmbH & Co. KG

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

- > Wohnung
- > Weinheim
- > 3 Zimmer

- > 143,02 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: MW-451



Objekteckdaten:

Objektart	Wohnung
Adresse	69469 Weinheim
Baujahr	2015
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	143,02 m ²
Kaufpreis	648.000,- €
Anzahl Etagen	2
Carport	Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieverbrauchskennwert	55,50 kWh / (m ² *a)
Energieausweis Ausstelldatum	2025-09-13
Energieausweis gültig bis	12.09.2035
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	B
Energieausweis Baujahr	2015
Wohn- / Schlafzimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Befuerung	Gas
Provision für Käufer	Käufer provisionsfrei!

Objektbeschreibung:

Suchen Sie das Besondere? In einer ruhigen Innenhoflage der Weinheimer Nordstadt erwartet Sie diese außergewöhnliche 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 143 m² Wohnfläche auf einer Ebene, die moderne Architektur mit höchstem Wohnkomfort vereint. Das im Jahr 2016 erstbezogene Dreifamilienhaus besticht durch seine autarke Technik und ein privates Wohngefühl - fast wie im eigenen Haus. Herzstück dieser Immobilie ist der offene Wohn-Ess- und Küchenbereich mit der großen Südterrasse im Obergeschoss. Dank hoher Decken und einer großzügigen Verglasung zur Südseite hin entsteht hier ein lichtdurchflutetes, loftartiges Ambiente mit enormem Freiraum.

Die wichtigsten Fakten im Überblick:

- Offenes Wohnen: Kochen, Essen und Wohnen gehen fließend ineinander über.
- Hier wohnen Sie ganz oben, Ruhe im Haus, kein Trittschall
- Die weitläufige Südterrasse (mit elektrischer Markise) ist blickgeschützt. Hier können Sie die kommende Grillsaison in privater Atmosphäre noch

dieses Jahr genießen.

- Hochwertige Echtholz-Dielen, Fußbodenheizung und extra hohe Innentüren unterstreichen den zeitgemäßen, edlen Charakter.
- Elternschlafzimmer mit elegantem Bad en Suite sowie ein zweites Duschbad/WC für Gäste.
- Hochwertige Einbauküche mit Marken-Elektrogeräten, Kochinsel und Dunstabzug nach außen (bereits im Kaufpreis enthalten).
- Ein großer Hauswirtschaftsraum direkt hinter der Küche bietet zusätzlichen Stauraum und Flexibilität.
- Eigener Hauszugang und eine weitgehend autarke Haustechnik (eigene Heizung innerhalb der Unter-Eigentümergeinschaft).
- Ein Gemeinschafts-Abstellraum z.B. für Kinderwagen neben dem Hauseingang
- Attraktiv niedriges Wohngeld von nur EUR 450,- monatlich inkl. Rücklagenzuführung
- 3-fach-Wärmeschutzverglasung, elektrische Rollläden und Solar-Unterstützung für Warmwasser.
- Parken: Ein eigener Carport-Stellplatz gehört zur Wohnung.
- Highspeed-Internet (bis zu 250 MBit/s verfügbar).

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.

Bei konkretem Interesse vereinbaren Sie bitte Ihren individuellen Besichtigungstermin mit unserer Verkaufsabteilung.

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

Bitte lesen Sie auch den Punkt Ausstattung.

Ausstattung:

- Baujahr 2015/2016
- 2-geschossige Bauweise mit Pultdach; nicht unterkellert
- stabile Pfahlgründung
- hohe Wohnungstüren
- Carport
- hohe Decken
- weiße abschließbare Kunststoffenster mit 3-fach-Wärmeschutzverglasung
- elektrische Rollläden an allen Fenstern
- teilweise Plissees an den Fenstern
- Kabelfernsehen
- Gegensprechanlage
- 250MBit/s max. Download, 40 MBit/s max. Upload
- Fußbodenheizung mit Temperaturreglern in den einzelnen Räumen
- Echtholzparkettböden in Eiche
- bodengleiche Duschen mit Glaskabinen

Eckdaten

- > Wohnung
- > Weinheim
- > 3 Zimmer

- > 143,02 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: MW-451



- Gas-Zentralheizung sowie Sonnenkollektoren zur Brauchwassererwärmung
- Terrasse: elektrische Markisen, Außenwasserhähne, von innen schaltbare Steckdosen
- Hochwertige Einbauküche im Kaufpreis inklusive mit Marken-Elektrogeräten, Dunstabzug nach außen, etc.
- Gemeinschafts-Abstellraum neben dem Wohnungseingang, z.B. für Kinderwagen

Lagebeschreibung:

Die innenstadtnahe Nordstadtlage bietet Ihnen das Beste aus zwei Welten: Absolute Ruhe im grünen Innenhof und eine exzellente Anbindung. Der Hauptbahnhof, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Ärzte sind fußläufig erreichbar. Pendler profitieren von der schnellen Anbindung an die Autobahn und den ÖPNV. Drei Supermärkte sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar.

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.

Objektbilder:



loftartig, virt. mobliert



Kochinsel



offene Küche inklusive

Eckdaten

- > Wohnung
- > Weinheim
- > 3 Zimmer

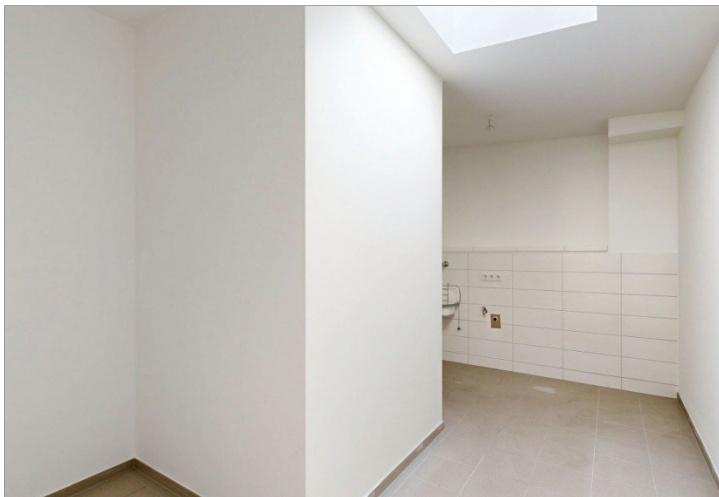
- > 143,02 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: MW-451



Einbauküche inklusive



Wohn- und Essbereich, virt. mobliert



Hauswirtschaftsraum



Möblierungsvorschlag mit Glaswand



ruhige, Wohnlage, virt. mobliert



zweites Schlafzimmer, virt. mobliert

Eckdaten

- > Wohnung
- > Weinheim
- > 3 Zimmer

- > 143,02 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: MW-451



Waschtisch Gestaltungsvorschlag



Einbauküche inklusive, virt. mobliert



zweites Duschbad



Schlafzimmer + Bad ensuite, virt. mobliert



Tageslichtbad



eigener Wohnungseingang

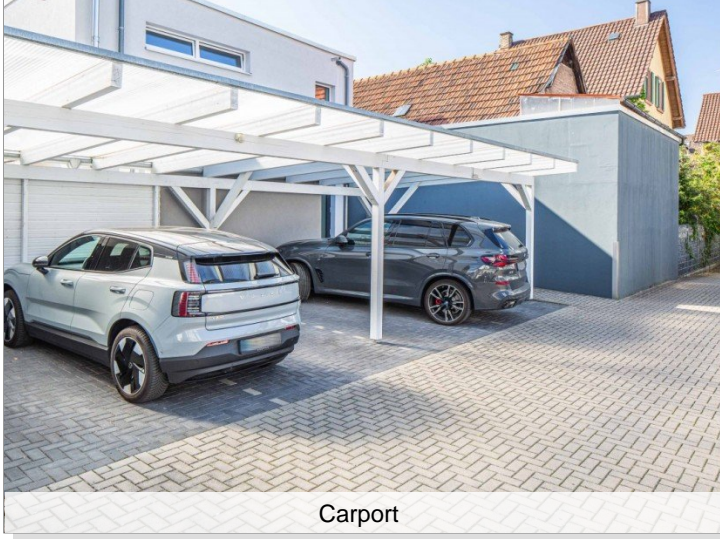
© Zwei Burgen Immobilien GmbH & Co. KG

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

- > Wohnung
- > Weinheim
- > 3 Zimmer

- > 143,02 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: MW-451



Carport

