

Exposé

Wohnung in Weinheim

Helle 3-Zimmer-Wohnung mit Südbalkon und Weitblick



Objekt-Nr. OM-463835

Wohnung

Verkauf: **269.000 €**

Ansprechpartner:
Herr Maier

Kurt-Schumacher-Straße 7
69469 Weinheim
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1973	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	11	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	86,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	6,00 m ²	Etage	Höher als 5. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	459 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Im 6. Obergeschoss eines gepflegten Weinheimer Mehrfamilienhauses wartet diese helle 3-Zimmer-Wohnung mit rd. 86 m² auf neue Eigentümer. Ein Aufzug macht den Alltag bequem – ob mit Einkäufen, Kinderwagen oder im Alter.

Die Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Grundrissgestaltung, bei der ein großzügiger Flur alle Räume verbindet. Den stärksten Eindruck hinterlässt das sonnige Wohn- und Esszimmer: Die breite Fensterfront flutet den Raum mit Tageslicht und öffnet den Blick auf eine beeindruckende Aussicht – über die Rheinebene bis zum Odenwald. Über die Terrassentür gelangt man direkt auf den Südbalkon, wo eine Markise an heißen Tagen für Schatten sorgt.

Besonders reizvoll: Zwei Balkone in entgegengesetzten Himmelsrichtungen erweitern den Wohnraum nach außen. Während der Südbalkon bis in den späten Nachmittag Sonne tankt, bietet der nordseitige Balkon im Schlafzimmerbereich kühle Ruhe – gerade im Sommer ein echter Vorzug. Zum Wohnungspaket gehören außerdem ein eigener Kellerraum und ein gemeinschaftlich nutzbarer Fahrradkeller. Vor dem Haus stehen öffentliche Parkplätze zur Verfügung; ein fester Stellplatz ist nicht Bestandteil des Angebots.

Wer ein neues Zuhause sucht, das Stadtlage, Fernblick und Alltagskomfort in sich vereint, findet hier eine überzeugende Kombination.

Ausstattung

Solide Basis – großes Potenzial

Die Wohnung präsentiert sich in gepflegtem Zustand und bietet gleichzeitig echten Gestaltungsspielraum. Wer handwerklich anpacken möchte, findet hier eine ideale Ausgangslage: gute Substanz, durchdachter Grundriss, zeitlose Materialien wie Parkett. Mit überschaubarem Aufwand lässt sich die Wohnung ganz nach dem eigenen Geschmack entwickeln – vom frischen Anstrich bis zur individuell gestalteten Küche. Wer möchte, kann aber auch größer denken: Die Wohnung lässt sich Schritt für Schritt – oder in einem Zug – vollständig neu interpretieren. Die Struktur trägt alles, was man daraus machen möchte.

Wohnzimmer & Esszimmer

großzügig und lichtdurchflutet, mit Parkettboden und Zugang zum Südbalkon. Der Panoramablick über die Rheinebene macht jeden Tag besonders

Schlafzimmer

nach Norden ausgerichtete Lage mit direktem Zugang zum überdachten Nordbalkon

Kinderzimmer / Büro

helles Zimmer, vielseitig nutzbar

Küche

mit Fenster und angenehmem Grünblick

Badezimmer

Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche

Flur mit Abstellkammer

großzügiger Eingangsbereich

Südbalkon

sonnig, mit Markise und beeindruckendem Panoramablick über die Rheinebene und den Odenwald

Nordbalkon

überdacht und kühl – perfekt für laue Sommerabende

Gebäude & Extras

- ✓ Personenaufzug
- ✓ Gaszentralheizung
- ✓ zuverlässige Hausverwaltung
- ✓ Internet via DSL und Kabelanschluss
- ✓ Gemeinschaftlicher Fahrradkeller
- ✓ Hausreinigung & Winterdienst
- ✓ Wärmedämmung an der Außenfassade
- ✓ Türsprechanlage

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad

Sonstiges

Die Wohnung bietet eine solide Basis – sowohl für Kapitalanleger, die eine langfristig gut vermietbare Lage suchen, als auch für Käufer, die sich perspektivisch ein Zuhause mit Weitblick sichern möchten.

Hausgeld monatlich (lt. W Plan 2026): 458,62 €

davon umlagefähig: 338,03 €

davon nicht umlagefähig: 70,55 €

davon Instandhaltungsrücklage: 50,04 €

Rücklage gesamt (Stand 31.12.2024): 231.465,97 €

davon anteilig auf Wohnung: 5.764,62 €

Die Wohnung ist seit 2024 vermietet und eignet sich sowohl als solide Kapitalanlage als auch perspektivisch zur späteren Eigennutzung.

Interesse geweckt? Dann freue ich mich auf Ihre Kontaktaufnahme. Gerne vereinbare ich einen persönlichen Besichtigungstermin mit Ihnen. Eine kurze Vorstellung Ihrer Person hilft mir dabei, Ihre Anfrage bestmöglich zu bearbeiten.

Lage

Weinheim liegt im Rhein-Neckar-Kreis in Baden-Württemberg, eingebettet zwischen dem Odenwald im Osten und der Rheinebene im Westen. Mit rd. 45.000 Einwohnern verbindet die Stadt städtisches Leben mit naturnaher Wohnqualität. Weinheim – auch bekannt als „Zwei-Burgen-Stadt“ mit der Burgruine Windeck und der Wachenburg – steht seit Jahren für stabile Nachfrage und hohe Wohnqualität an der Bergstraße.

Die Wohnung befindet sich in der Weststadt von Weinheim – einem gewachsenen und sehr gefragten Wohngebiet mit guter Infrastruktur und gleichzeitig viel Grün in unmittelbarer Umgebung. Einkaufsmöglichkeiten, Bäcker, Apotheken sowie Schulen und Kindergärten sind schnell erreichbar. Das macht die Lage sowohl für Familien als auch für Berufstätige attraktiv.

Erholung beginnt praktisch vor der Haustür: Der nahegelegene Waidsee lädt zum Spaziergehen, Joggen oder einfach Abschalten ein. Das bekannte Erlebnisbad Miramar ist ebenfalls in wenigen Minuten erreichbar. Der Exotenwald und die Weinberge rd. um Weinheim

bieten vielfältige Freizeitmöglichkeiten. Die historische Altstadt mit Marktplatz, Cafés und Restaurants ist nur wenige Minuten entfernt.

Die Lage bietet eine hervorragende Anbindung an den Individual- und den öffentlichen Nahverkehr. Die Haltestelle Blumenstraße (OEG Linie 5) ist fußläufig erreichbar und verbindet Weinheim direkt mit Heidelberg und Mannheim. Über das Autobahnkreuz Weinheim sind die A5 und A6 in wenigen Minuten erreichbar – Mannheim und Heidelberg jeweils in rd. 20 Minuten, der Frankfurter Flughafen in rd. 45 Minuten.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	89,30 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Wohnzimmer - Inspiration

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Küche



Küche - Inspiration

Exposé - Galerie



Bad



Bad - Inspiration



Kinderzimmer - Inspiration

Exposé - Galerie



Flur



Einbauschränk

Exposé - Galerie



Südbalkon



Ausblick nach Süden

Exposé - Galerie



Nordbalkon



Panoramablick nach Norden

Exposé - Galerie



Eingangsbereich vor Wohnung



Aufzug

Exposé - Galerie



Eingangsbereich vor dem Haus



Eingangsbereich im EG

Exposé - Galerie



Hausansicht von vorne



Hausansicht von hinten

Exposé - Grundrisse

