

Exposé

Wohnung in Weinheim

Stilvolle 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit Loggia, Tiefgaragenstellplatz und offenem Kamin



Objekt-Nr. OM-474600

Wohnung

Verkauf: **360.000 €**

Ansprechpartner:
Rita Klassen

69469 Weinheim
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1977	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	82,35 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	3. OG
Hausgeld mtl.	386 €	Tiefgaragenplätze	1
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese gepflegte 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit ca. 82,35 m² Wohnfläche befindet sich im 3. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr 1977 mit insgesamt 43 Wohneinheiten. Die Wohnung überzeugt durch ihren durchdachten Grundriss, helle Räume und eine angenehme Wohnatmosphäre.

Das großzügige Wohn- und Esszimmer mit offenem Kamin bildet das Herzstück der Wohnung und bietet direkten Zugang zur sonnigen Loggia. Neben einem Schlafzimmer stehen ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer eignet, eine separate Küche, ein großzügiges Badezimmer mit Badewanne und separater Dusche sowie ein praktischer Abstellraum zur Verfügung.

Ein eigener Kellerraum und ein Tiefgaragenstellplatz runden dieses attraktive Angebot ab. Die Wohnung eignet sich sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger und ist sofort bezugsfrei.

Ausstattung

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand und verfügt über eine solide Ausstattung mit Potenzial für individuelle Modernisierungen. Zu den Ausstattungsmerkmalen zählen ein offener Kamin im Wohnbereich, eine großzügige Loggia, ein modern gestaltetes Badezimmer mit Badewanne und separater Dusche, Parkett im Schlafzimmer, Fliesen im Wohnbereich, Küche und Bad sowie Teppichboden im weiteren Zimmer.

Die Holzfenster mit Doppel-Isolierverglasung wurden vor etwa 20 Jahren erneuert und verfügen über manuelle Rollläden. Ein praktischer Abstellraum, ein eigener Kellerraum sowie der zugehörige Tiefgaragenstellplatz erhöhen den Wohnkomfort zusätzlich. Die vorhandene Einbauküche kann auf Wunsch übernommen oder nach eigenen Vorstellungen modernisiert werden.

Die Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss. Ein Aufzug ist nicht vorhanden.

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Kamin

Sonstiges

Die Wohnung ist sofort bezugsfrei und eignet sich sowohl zur Eigennutzung als auch als Kapitalanlage.

Das monatliche Hausgeld beträgt 386,48 € und beinhaltet unter anderem die Heizkosten, laufende Betriebskosten, die Wohngebäudeversicherung sowie die Grundsteuer.

Die Instandhaltungsrücklage für die Wohnanlage beträgt zum Stichtag 20.896,40 €.

Alle Angaben wurden nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt. Eine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Angaben kann jedoch nicht übernommen werden. Maßgeblich sind ausschließlich die im notariellen Kaufvertrag getroffenen Vereinbarungen.

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und beliebten Wohnlage von Weinheim an der Bergstraße. Die Stadt verbindet naturnahes Wohnen mit einer hervorragenden Infrastruktur und zählt zu den fragtesten Wohnorten der Region.

Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Apotheken, Ärzte, Banken sowie die charmante Weinheimer Innenstadt mit ihren Cafés und Restaurants sind in wenigen Minuten erreichbar. Kindergärten, Schulen, Spielplätze und Sportvereine befinden sich ebenfalls in der näheren Umgebung.

Für Freizeit und Erholung bieten der Schlosspark, der Exotenwald, der Waidsee sowie zahlreiche Wander- und Radwege ideale Möglichkeiten. Das Miramar Freizeitbad mit Therme und Sauna ist ebenfalls schnell erreichbar.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Über die A5, die B3 sowie den Bahnhof Weinheim mit Regional- und S-Bahn-Anschluss erreichen Sie Heidelberg, Mannheim, Darmstadt und Frankfurt in kurzer Zeit. Dadurch eignet sich die Lage auch hervorragend für Berufspendler.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	106,90 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



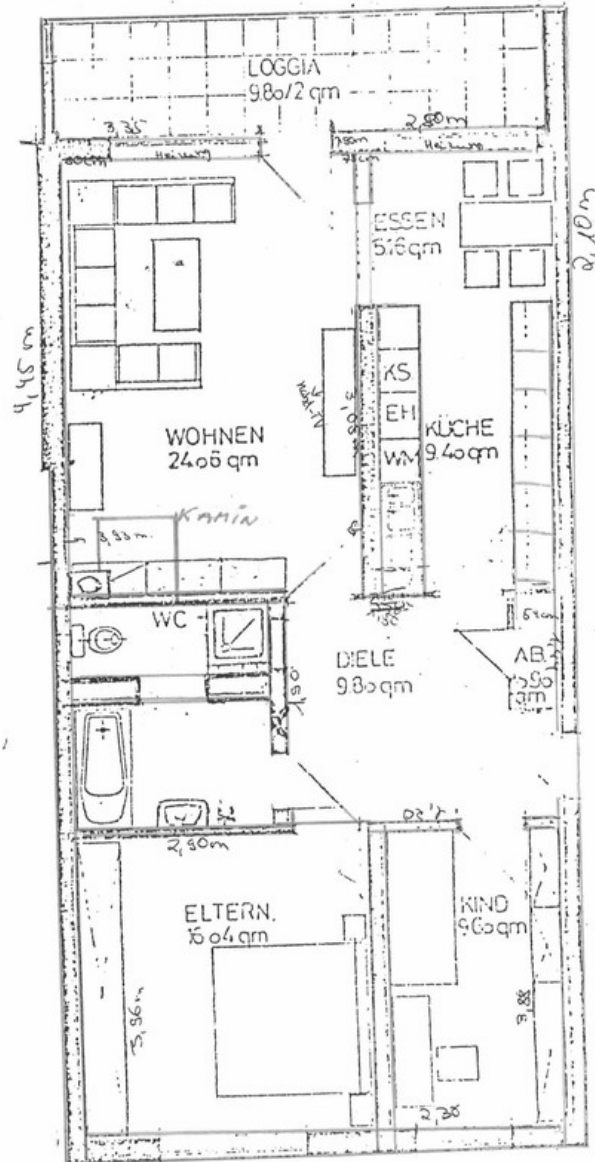
Exposé - Galerie



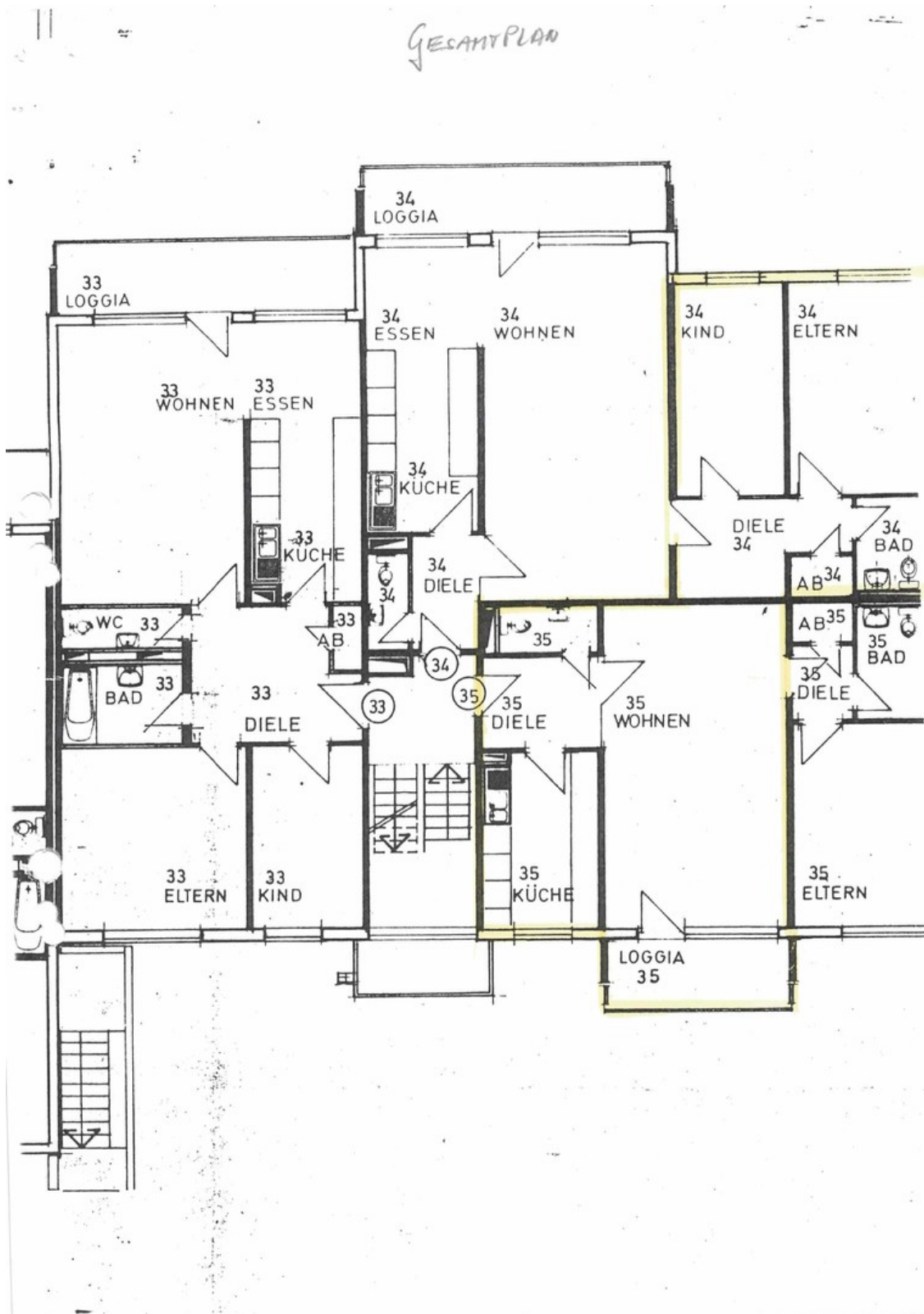
Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

WOHNFLÄCHENAUFSTELLUNG

Wohnung Nr. 33

Delpstr. 6, 69469 Weinheim



WOHNUNG NR. 33
Eingang C



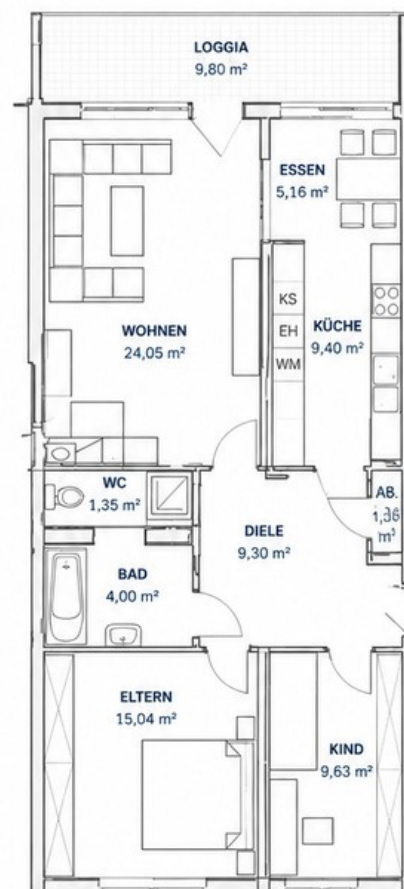
WOHNFLÄCHE GESAMT
82,35 m²



BERECHNUNGSGRUNDLAGE
Architektenberechnung
vom 01.04.1977

Wohnflächen im Detail

Raum	Wohnfläche
1 Wohnzimmer (Wohnen)	24,05 m²
2 Küche	9,40 m²
3 Essbereich (Essen)	5,16 m²
4 Eltern	15,04 m²
5 Kinderzimmer (Kind)	9,63 m²
6 Diele	9,30 m²
7 Bad	4,00 m²
8 WC	1,35 m²
9 Abstellraum (Ab.)	1,36 m²
Wohnfläche innen (Summe Räume 1-9)	79,29 m²
10 Loggia (50 % angerechnet) (9,80 m² × 50 %)	3,06 m²
GESAMTWOHNFLÄCHE	82,35 m²



BERECHNUNG IM ÜBERBLICK

Wohnfläche innen (Summe Räume 1-9)	79,29 m²
Loggia (50 % von 9,80 m²)	3,06 m²
Gesamtwohnfläche	82,35 m²

HINWEIS

Wohnflächen gemäß Architektenberechnung
vom 01.04.1977.

Die Berechnung erfolgt nach den damals
gültigen Richtlinien.

Alle Angaben ohne Gewähr. Maßgeblich ist die ursprüngliche Berechnung des Architekten.

Stand: 01.04.1977