

Exposé

Repräsentative Architektenvilla in exklusiver, ruhiger Lage mit einzigartiger Außenanlage und Panorama-Weitblick auf die Stadt Weinheim und die Rheinebene.



Hegelstraße 1, 69469 Weinheim

Daten

Objektart	Haus/Villa
Objekttyp	Einfamilienhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Bieterverfahren
Wohnfläche	ca. 253 m ²
Nutzfläche	ca. 127 m ²
Anzahl Zimmer	9
Anzahl Schlafzimmer	4
Grundstück	ca. 593 m ²
Anzahl sep. WC	4
Anzahl Wohneinheiten	1 + Gästewohnung im UG
Stellplätze	1 Garage 20 m ²
Boden	Parkett / Fliesen
Etagenzahl	2,5
Bauweise	Massiv

Dachboden	Ja
Dachgeschoss	Ausgebaut
Terrasse	Ja (2x)
Gäste WC	Ja
Wasch/ Trockenraum	Ja
Ausstattungsqualität	Gehoben
Stellplatzart	Garage
Baujahr	1951
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Bedarfsausweis
Energieausweis gültig bis	13.03.2036
Baujahr lt. Energieausweis	1951
wesentlicher Energieträger	Gas Zentralheizung

Beschreibung

Repräsentative Villa mit ca. 253 m² Wohnfläche auf einem ca. 593 m² großen Grundstück in bester Lage von Weinheim auf dem Wachenberg direkt unterhalb der Burg Windeck und der Wachenburg.

Das Haus liegt an einem Südwesthang und bietet von seinen Terrassen einen einzigartigen Panorama-Weitblick auf die Stadt Weinheim (Schloss) und die Rheinebene.

Das Anwesen wurde 1951 vom Architekten Otto Mackensen zur Eigennutzung exzellent durchdacht, geplant und erbaut. Die dicken Außenwände und 3 m hohen Decken (außer DG) unterstreichen die besondere Bauqualität und schaffen ein großzügiges, luftiges Wohnklima. Das Haus verfügt auf 2 Stockwerken über 7 Zimmer, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten.

Im ca. 127 m² großen Kellergeschoss befindet sich u.a. eine Gäste-/Ferienwohnung (2 Zimmer, Küche, Bad) mit separatem Eingang.

Das Dachgeschoss wurde ausgebaut und bietet weiteren Wohnraum.

Die aufwendig gestaltete Außenanlage mit dem Aufgang zum Haus und der 20 m² großen Garage besticht durch massive Natursteinwände und Natursteinplatten für Wege und Treppen.

Das Haus ist auch ebenerdig über einen Eingang am Ende des Gartengrundstücks von der Wachenbergstraße aus zu erreichen.

Im Erdgeschoss befinden sich der großzügig gestaltete Eingangsbereich, eine Küche, das große Wohnzimmer, sowie ein Musizierzimmer und ein Esszimmer, welche sich in offener Bauweise an das Wohnzimmer anschließen.

Das Obergeschoss verfügt über ein sehr großes Schlafzimmer, ein großes Bad (Dusche, Badewanne, WC, Doppelwaschbecken), ein Büro mit Zugang zur oberen Terrasse und ein Kinderzimmer.

Das Dachgeschoss wurde ausgebaut. Dort befinden sich zwei Jugendzimmer und ein kleines Bad (Dusche, WC, Waschbecken).

Die energetischen Kennwerte entsprechen dem Baujahr. Das Haus wurde laufend modernisiert, z.B. mit erneuerter Heiztechnik, neuen Fenstern und dem Dachausbau inkl. Dachdämmung.

Besonderheiten

Der Aufgang des im Südwesthang gelegenen Anwesens von der Hegelstraße (Garage) könnte auch gut und gerne zu einer Burg führen: Eine beeindruckende Wendeltreppe, gebaut mit massiven Natursteinen und Treppenstufen aus Natursteinplatten.

Beim Betreten des Hauses wird man zunächst durch den großzügig geschnittenen Eingangsbereich empfangen, in dem sich auch die dekorative Treppe zum Obergeschoss befindet.

Des Weiteren befinden sich hier auch ein Gäste-WC und eine Garderobe.

Alle Geschosse (bis auf das Dachgeschoss) bieten 3 m hohe Decken, was zu einem besonders luftigen Raumgefühl führt.

Vom geräumigen Wohnzimmer gibt es den Zugang zur großen Terrasse im Erdgeschoss. Eine weitere Terrasse befindet sich im Obergeschoss. Dank der Höhe und der Hanglage bietet das Anwesen auf der Südwestseite aus Fenstern und den beiden Außenterrassen einen freien Blick auf Weinheim und die Oberrheinische Tiefebene. Frei nach dem Motto: Leben und wohnen mit Weitblick. Garantiert sind auch großartige Sonnenuntergänge.

Im Kellergeschoss befindet sich u.a. eine Gäste-/Ferienwohnung mit einem eigenem Zugang.

Das Haus verfügt über eine professionelle Alarmanlage.

Detaildaten

Wohnfläche Erdgeschoss:	108,52 m ²
Wohnfläche Obergeschoss:	96,35 m ²
Wohnfläche Dachgeschoss:	49,00 m ²
Summe Wohnfläche:	253,87 m ²

Nutzfläche Kellergeschoss:	126,94 m ²
Nutzfläche Garage:	19,84 m ²
Summe Nutzfläche:	146,78 m ²

Terrasse Wohnzimmer/EG:	33,16 m ²
Terrasse Büro/OG:	9,79 m ²

Grundstück:	593,00 m ²
-------------	-----------------------

Makro-Lage

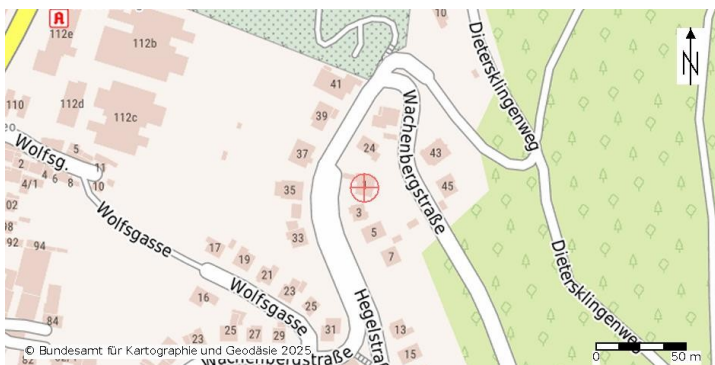
Weinheim, bekannt als die "Perle der Bergstraße", bietet eine attraktive Wohnlage mit historischem Charme und moderner Infrastruktur. Die Stadt verfügt über eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie an die Autobahn A5 und A6, was Pendlerwege erleichtert. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und Freizeiteinrichtungen sind vorhanden. Die umliegende Natur lädt zu Erholung und sportlichen Aktivitäten ein.



Mikro-Lage

Das Anwesen liegt in einer sehr ruhigen Wohnlage an einem Südwesthang des Wachenbergs auf dem sich die Burg Windeck und die Wachenburg befinden. Der Wachenberg grenzt direkt an den Naturpark Neckartal-Odenwald.

Zum Stadtzentrum sind es 1 km, zum Bahnhof 1,5 km. Öffentlicher Nahverkehr und Geschäfte sind in 0,5 km zu erreichen.



Hinweise für Interessenten

Diese einzigartige Immobilie wird von privat im Angebotsverfahren angeboten. Interessenten haben nach einer Besichtigung die Möglichkeit, ein Kaufpreisangebot abzugeben.

Das Mindestgebot liegt bei **1.180.000 €**.

Besichtigungstermine werden für den 9. und 10. April 2026 vergeben. Bei einer Terminanfrage bitten wir um eine kurze Beschreibung Ihrer Kaufabsicht.

Maklerkontakte sind nicht erwünscht.

Ansprechpartnerin für Ihre Fragen oder die Vereinbarung eines Besichtigungstermins:

Renate Becker-Czenia

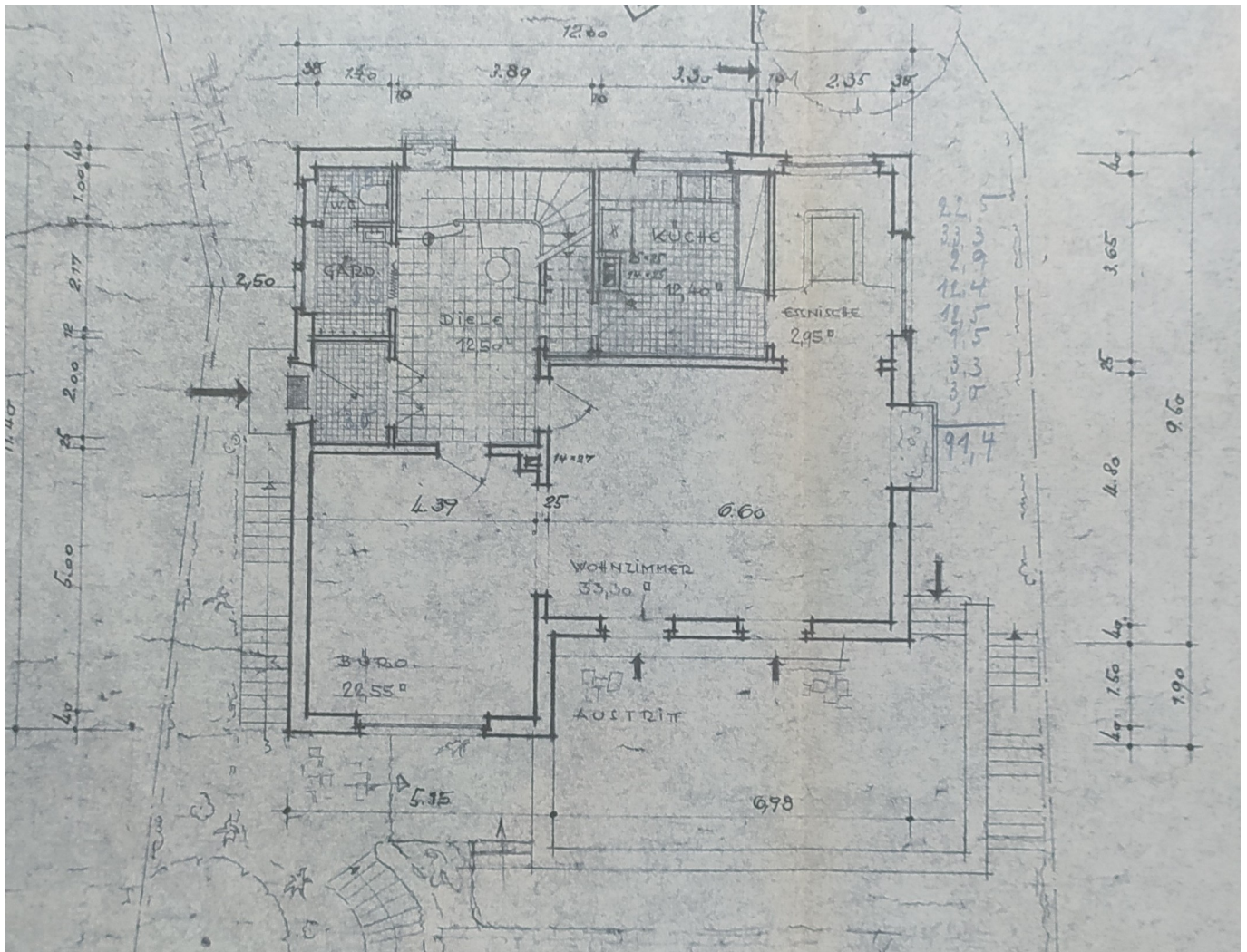
r.becker-czenia@t-online.de

+49 1522 9272502 (auch WhatsApp).

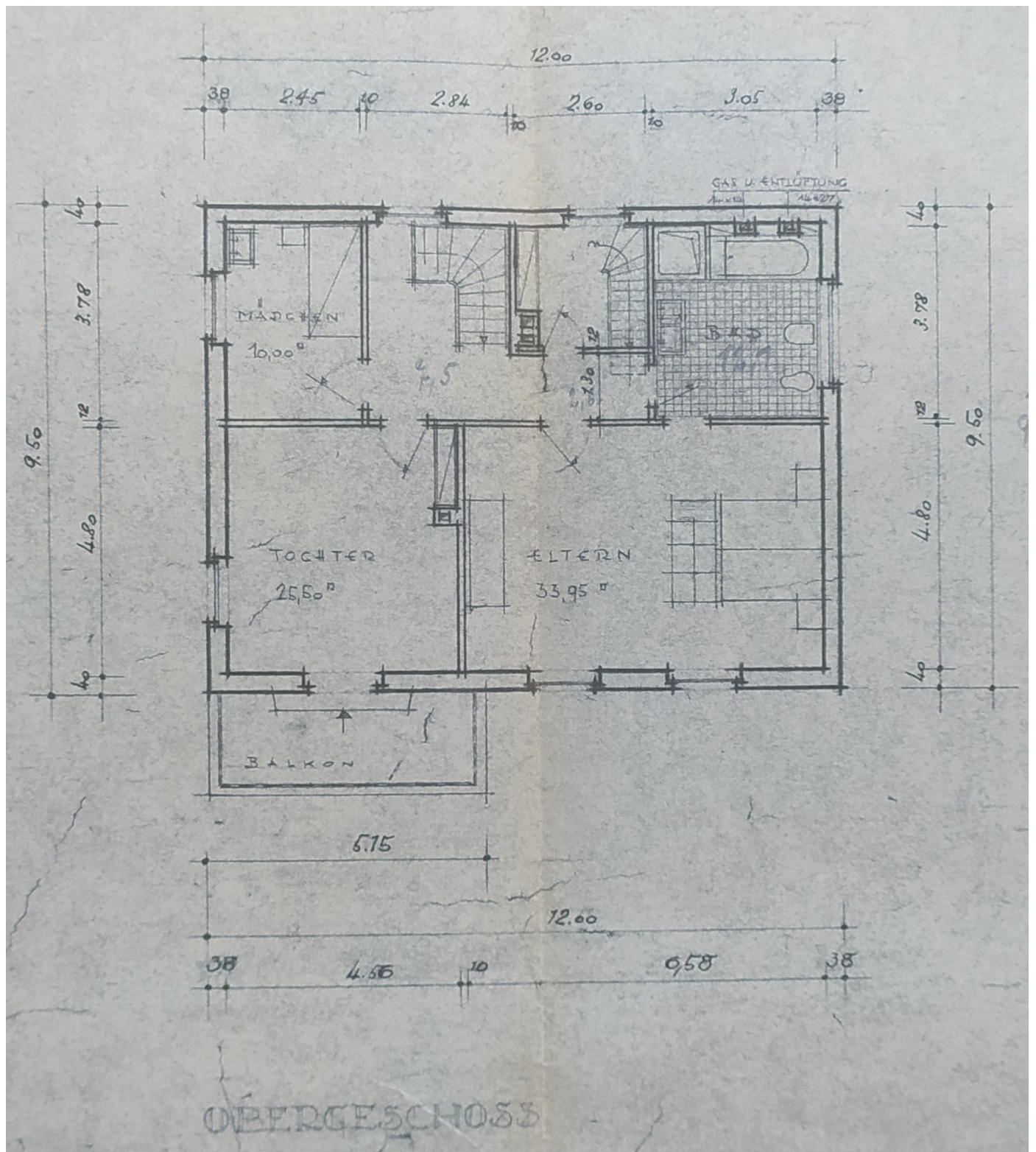
Der späteste Termin für eine verbindliche Gebotsabgabe ist der 1. Mai 2026.

Ein Finanzierungs- oder Kapitalnachweis wird bei Abgabe eines Gebots erbeten.

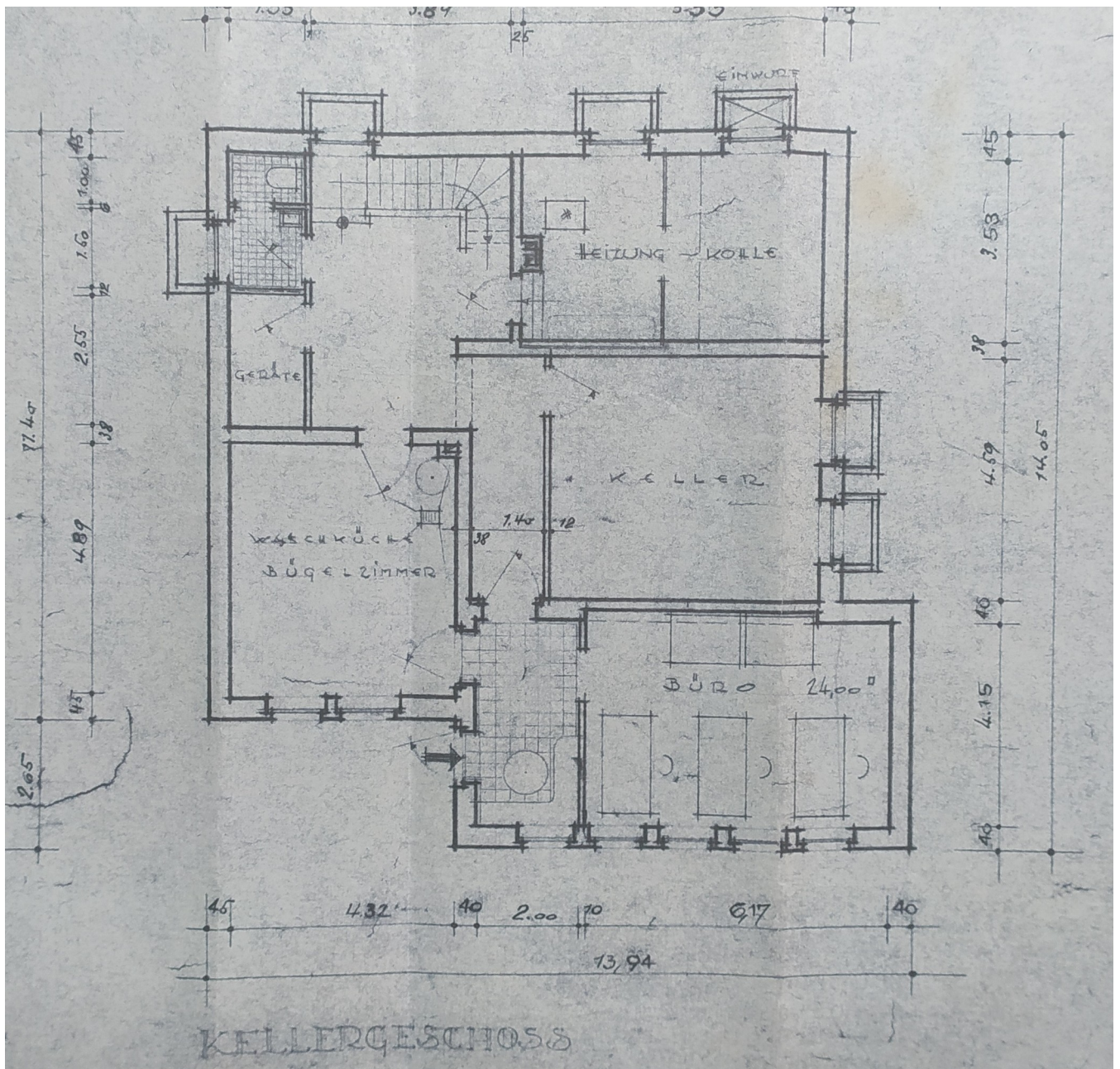
Grundrisszeichnungen



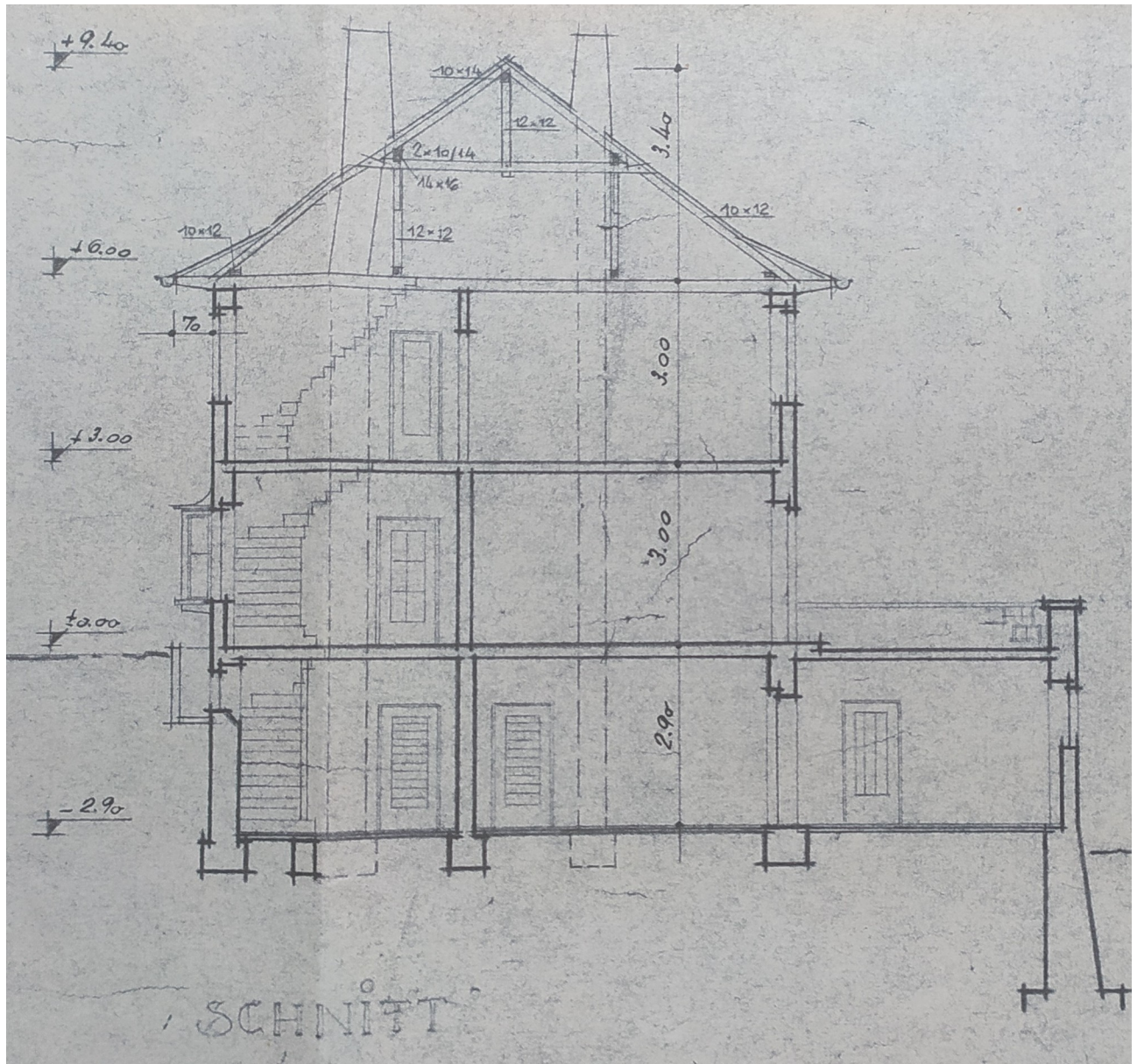
Erdgeschoss



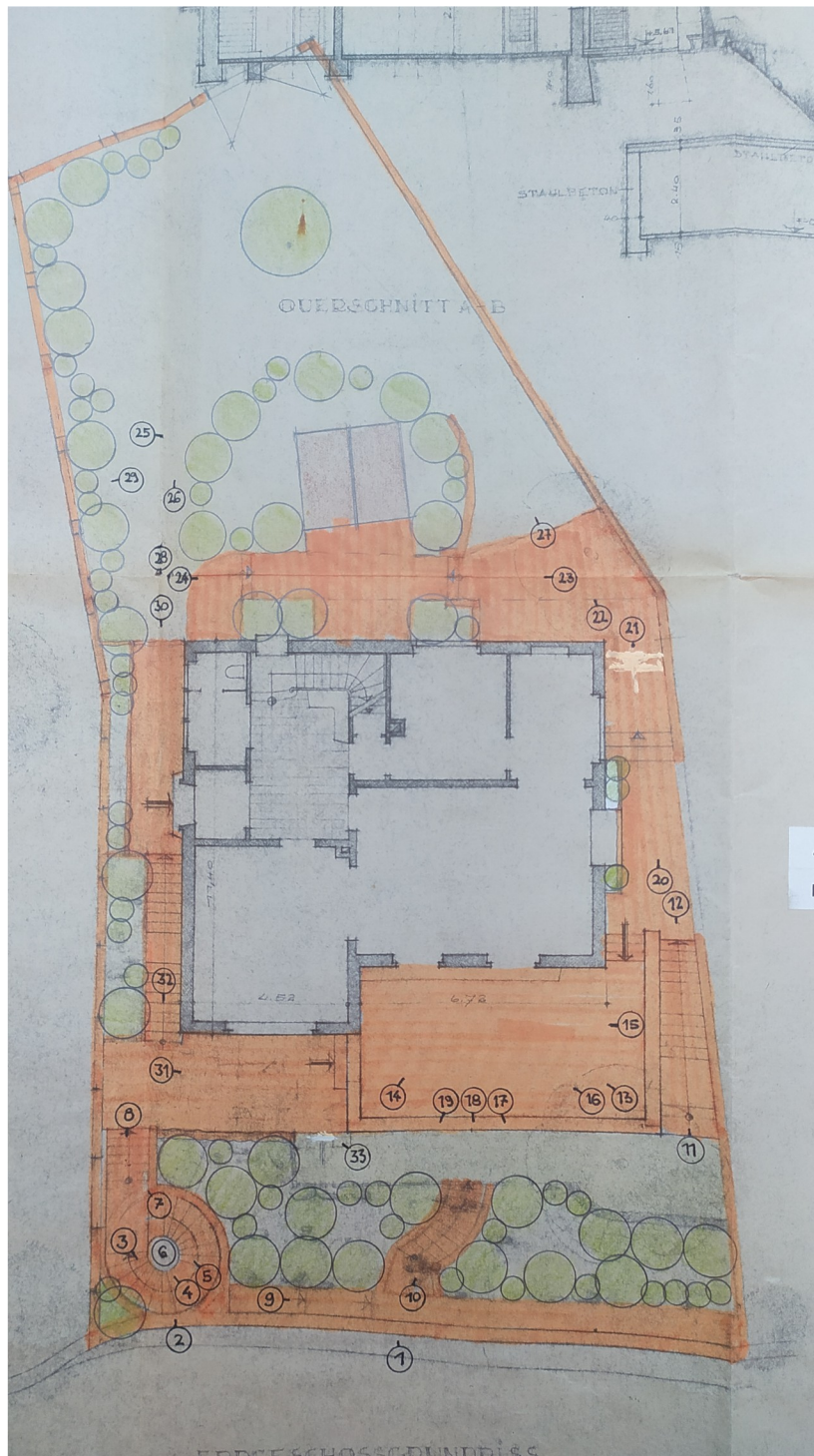
Obergeschoss



Kellergeschoss



Schnitt



Grundriss mit Grundstück

Ein- und Ausblicke



Süd-West-Seite mit 2 Terrassen und Panorama-Weitblick



Nord-Ost-Seite zum Garten



Nord-West--Seite mit Hauseingang



Garten mit Eingang von der Wachenbergstraße





Eingangsbereich (Garderobe, Gäste-WC, Treppe zum OG) (EG)



Wohnzimmer (EG)



Wohnzimmer-Ausgang zur Terrasse mit Panorama-Blick (EG)



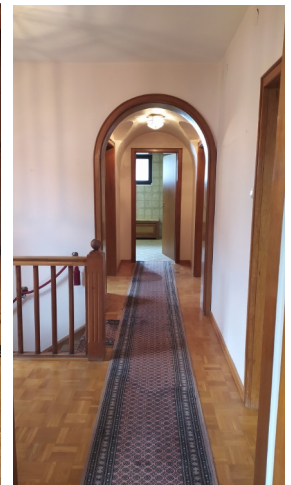
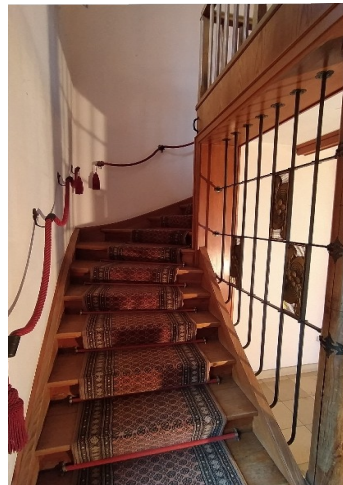
Musizierzimmer mit Durchgang zum Wohnzimmer (EG)



Essnische mit Durchgang zum Wohnzimmer (EG)



Küche mit Fenster zum Garten (EG)



Treppe und Flur im OG



Schlafzimmer mit Zutritt zum Bad (OG)



Bad mit Dusche, Badewanne, WC, Waschbecken (OG)



Büro mit Terrasse (OG)



Terrasse Büro mit Blick auf das Weinheimer Schloss (OG)



Dachgeschoss (DG)



Gästewohnung im Kellergeschoss (KG)



Heizungskeller (KG)



Heimkino (KG)



Flur im Kellergeschoss (KG)



Garage (Hegelstraße)

Videos

Die folgenden Links führen Sie zu Youtube-Videos, die Ihnen diese einzigartige Architektenvilla mit ihrer exklusiven Lage präsentieren:

[Video: Außenansicht](#)

[Video: Hausrundgang](#)

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

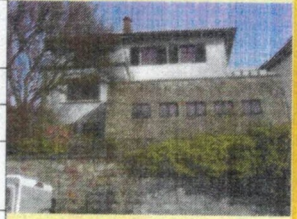
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

Gültig bis: 13.03.2036

Registriernummer: BW-2026-006274193

1

Gebäude

Gebäudetyp	Einfamilienhaus, freistehend		
Adresse	Hegelstraße 1 69469 Weinheim		
Gebäudeteil ²	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	1951		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2003 Gasbrennwertkessel		
Anzahl der Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A _N)	505	☐ nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Erdgas		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Erdgas		
Erneuerbare Energien ³	Art: keine	Verwendung: keine	
Art der Lüftung ³	☒ Fensterlüftung ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Art der Kühlung ³	☐ Passive Kühlung ☐ Gelieferte Kälte ☐ Kühlung aus Strom ☐ Kühlung aus Wärme		
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☒ Vermietung/Verkauf ☐ Modernisierung ☐ Sonstiges (freiwillig) (Änderung/Erweiterung)		

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

- ☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- ☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch

☐ Eigentümer

☒ Aussteller

- ☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

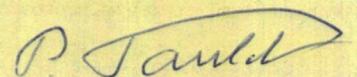
Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Peter Paulat
Geo Consulting PP
Dr.-Hermann-Brunn-Straße 7
69198 Schriesheim

Unterschrift des Ausstellers



Ausstellungsdatum 13.03.2026

Geo Consulting PP
Gebäude-Energieberatung
Dr.-Hermann-Brunn-Straße 7
69198 Schriesheim

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

² nur im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

⁵ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

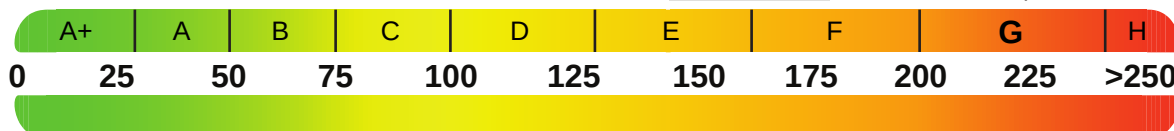
Registriernummer: BW-2026-006274193

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 55,78 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes
228,6 kWh/(m²·a)



253,5 kWh/(m²·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

IstWert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T¹

IstWert W/(m²·K) Anforderungswert W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☐ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- ☒ Verfahren nach DIN V 18599
- ☐ Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)
- ☐ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

228,6 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien³: ☐ für Heizung ☐ für Warmwasser

☐ Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

☐ Erfüllung der 65% EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 1.3.4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG

- ☐ Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)
- ☐ Wärmepumpe (§ 71c)
- ☐ Stromdirektheizung (§ 71d)
- ☐ Solarthermische Anlage (§ 71e)
- ☐ Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff/derivate (§ 71f,g)
- ☐ WärmepumpenHybridheizung (§ 71h)
- ☐ SolarthermieHybridheizung (§ 71h)
- ☐ Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)

☐ Erfüllung der 65% EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG:

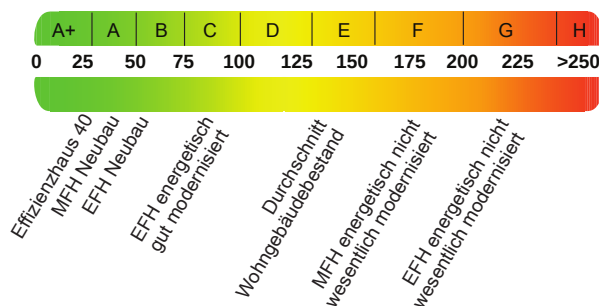
Art der erneuerbaren Energie:	Anteil Wärmebereitstellung ⁵ :	Anteil EE ⁶ der Einzelanlage:	Anteil EE ⁶ aller Anlagen ⁷ :
	%	%	%
	%	%	%
Summe ⁸ :			%

☐ Nutzung bei Anlagen, für die die 65% EE-Regel nicht gilt ⁹:

Art der erneuerbaren Energie:		Anteil EE ¹⁰ :
		%
		%
Summe ⁸ :		%

☐ Weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie ⁴



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG

³ Mehrfachnennungen möglich

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

⁵ Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen

⁶ Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen

⁷ nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen

⁸ Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage

⁹ Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Übergangsregelung unterfallen, gemäß Berechnung im Einzelfall

¹⁰ Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme/Kälteenergiebedarf

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: BW-2026-006274193

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind ☒ möglich ☐ nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Kellerdecke	Deckenfläche Kellerdecke unterseitig mit 80 mm WLG 025 dämmen	☐	☒		
2	Heizung	Wärmepumpe Luft/Wasser Neueinbau	☐	☒		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		

☐ weitere Einträge in Anlage

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

Geo Consulting PP

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

Energieausweis anhängen

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises