



www.crown-estate.de

PROJEKT

Weinheim

TANNENSTRASSE 3
69469 WEINHEIM



WEINHEIM

Übersicht

01

Lage / Allgemeines

02

Wirtschaftsstandort

03

Mikrolage

04

Objektbeschreibung

05

Wohnungsgrundriss/
Objektbilder

06

Ihre nächsten
Schritte

WEINHEIM

Lage / Allgemeines



Die Tannenstraße 3 liegt in einer der **besten Wohngenden Weinheims** – ruhig, grün, familienfreundlich und dennoch zentrumsnah. Die charmante Altstadt mit ihren Cafés, Boutiquen und Fachwerkhäusern ist nur wenige Minuten entfernt. Auch der malerische Schlosspark, der Exotenwald und die Weinberge, die der Region ihren Namen geben, sind fußläufig erreichbar und bieten pure Lebensqualität im Alltag.

Weinheim, auch bekannt als die „Zwei-Burgen-Stadt“, vereint historischen Charme mit modernem Wohnkomfort und gehört zu den gefragtesten Wohnorten der Metropolregion Rhein-Neckar. Die hohe Lebensqualität, gepaart mit erstklassiger Infrastruktur – darunter Schulen, Kitas, Freizeitmöglichkeiten und ein hervorragendes Gesundheitswesen – macht die Stadt besonders attraktiv für Familien, Berufspendler und anspruchsvolle Eigennutzer.

Nicht zuletzt punktet Weinheim mit einer **außergewöhnlich hohen Kaufkraft** und zählt zu den Städten mit der **höchsten Millionärsdichte in Baden-Württemberg**. Das sorgt für eine konstant hohe Nachfrage nach hochwertigem Wohnraum und stabile Wertentwicklungen im Immobiliensektor.

WEINHEIM

Wirtschaftsstandort

Weinheim ist nicht nur ein wunderschöner Ort zum Leben – sondern auch ein wirtschaftlich hochattraktiver Standort mit Zukunft.

Als Teil der leistungsstarken Metropolregion Rhein-Neckar zählt die Stadt zu den wachstumsstärksten und wohlhabendsten Regionen Deutschlands. Renommierete Unternehmen wie Freudenberg, die Waidelotte-Gruppe oder SAP (im benachbarten Walldorf) prägen den Standort und schaffen ein Umfeld, das hochqualifizierte Fach- und Führungskräfte anzieht. Der gesunde Branchenmix aus Global Playern, mittelständischen Marktführern und innovativen Start-ups sorgt für wirtschaftliche Stabilität und einen konstant hohen Bedarf an exklusivem Wohnraum.

Diese Dynamik spiegelt sich deutlich im Immobilienmarkt wieder: In besonders gefragten Wohnlagen – wie der rund um die Tannenstraße – werden für hochwertige Neubauten **Quadratmeterpreise von bis zu 7.500 € und mehr erzielt**. Damit bewegt sich Weinheim preislich bereits auf dem Niveau ausgesuchter Lagen in Heidelberg, Mannheim oder Frankfurt.

Auch das Mietniveau ist entsprechend hoch: Für moderne, vollsanierte Wohnungen in Top-Lage sind Kaltmieten von 15 € bis 18 € pro Quadratmeter durchaus realistisch – Tendenz steigend. Damit bietet diese Immobilie nicht nur exklusiven Wohnkomfort, sondern auch ein attraktives Renditepotenzial für Investoren, die auf Substanz, Lage und langfristige Wertentwicklung setzen.

WEINHEIM

Mikrolage ^{1/2}

Das Wohnprojekt Tannenstraße 3 liegt in einer ruhigen Einbahnstraße in einer verkehrsberuhigten 30er-Zone – ideal für Familien, Paare und Berufspendler, die urbanes Wohnen mit Privatsphäre verbinden möchten.

Einkauf & Nahversorgung

In wenigen Gehminuten erreichen Sie:

- das REWE-Center
- die Weinheimer Galerie mit zahlreichen Geschäften des täglichen Bedarfs, darunter Drogerien, Bäckereien, eine Apotheke und kleine Fachgeschäfte.

Kulinarik & Freizeit

Nur eine Straße weiter erwarten Sie:

- gemütliche Cafés, feine Restaurants und eine beliebte Eisdiele
- kleine Boutiquen, die das Stadtbild charmant prägen
- der Schlosspark, der zum Spazieren und Verweilen einlädt



WEINHEIM

Mikrolage ^{2/2}

Bildung & Betreuung

In unmittelbarer Nähe befinden sich:

- der Kindergarten Regenbogenland
- das renommierte Werner-Heisenberg-Gymnasium

Anbindung & Mobilität

- Straßenbahn- und Bushaltestellen sind fußläufig erreichbar
- direkter Anschluss an das Stadtzentrum sowie die Bahnhöfe Weinheim, Mannheim und Heidelberg

Natur & Erholung

- Die berühmte Wachenburg erreichen Sie über einen kurzen Spaziergang entlang der Straße „Am Schlossberg“.
- Nur wenige Minuten entfernt liegt die Therme Miramar – ein Ort zum Abschalten, Entspannen und Wohlfühlen.

TANNENSTRASSE 3
69469 WEINHEIM

Objektbeschreibung ^{1/4}

In der begehrten Tannenstraße entsteht ein außergewöhnliches Wohnensemble, das Stil, Substanz und Standortqualität auf höchstem Niveau vereint. Das Projekt umfasst die **vollständige Kernsanierung eines Bestandsgebäudes** aus dem Jahr 1963 sowie den **hochwertigen Neubau eines Townhouses** auf dem vorderen Grundstücksteil – architektonisch modern, technisch zukunftssicher und mit besonderem Fokus auf individuelle Wohnqualität.

Insgesamt entstehen **sechs exklusive Eigentumswohnungen** sowie ein **großzügiges Townhouse** mit Wohnflächen von ca. 31 m² bis 137 m².



TANNENSTRASSE 3
69469 WEINHEIM

Objektbeschreibung 2/4

Die Einheiten sind ideal auf die Bedürfnisse anspruchsvoller Eigennutzer und Kapitalanleger zugeschnitten: Von kompakten 1-Zimmer-Apartments über familienfreundliche 3-Zimmer-Wohnungen bis hin zum mehrgeschossigen Wohnerlebnis im Townhouse.

Die Aufstockung des Hinterhauses inklusive neuer Dacheindeckung verleiht dem Bestand neuen architektonischen Glanz, während das moderne Townhouse als Neubau einen spannenden Kontrast bildet – urban, zeitgemäß und mit maximalem Wohnkomfort.



TANNENSTRASSE 3
69469 WEINHEIM

Objektbeschreibung 3/4

Besonderes Augenmerk liegt auf der Gestaltungsfreiheit für Käufer:

Die Auswahl von Bodenbelägen, Baddesigns und teils auch der Grundrissgestaltung erfolgt in enger Abstimmung – so entsteht Wohnraum mit Charakter und Persönlichkeit.

Ob als stilvoller Rückzugsort in gefragter Lage oder als renditestarke Kapitalanlage – die Tannenstraße 3 bietet Ihnen ein Zuhause, das Qualität, Lage und Wertigkeit in idealer Weise verbindet.



TANNENSTRASSE 3
69469 WEINHEIM

Objektbeschreibung 4/4

Jede Einheit überzeugt mit hochwertiger Ausstattung und moderner Gebäudetechnik:

- Luft-Wasser-Wärmepumpe mit zentralem Trinkwasserspeicher
- Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung
- Elektrisch steuerbare Verdunkelung (Smart-Home-fähig)
- LED-Spots mit hoher Energieeffizienz
- Exklusive Badgestaltung mit modernen weißen Sanitärobjekten
- Individuell wählbare Bodenbeläge (Parkett, Vinyl oder Feinsteinzeug)
- Balkone, Loggien oder Terrassen mit Gestaltung nach Käuferwunsch



TANNENSTRASSE 3, 69469 WEINHEIM

Grundriss Townhouse 1.OG



- Zugang über das Erdgeschoss
- Offener Küchenbereich
- Gäste-WC
- Hauswirtschaftsraum
- Große Terrasse mit Begrünung

- Essen/Wohnen: 24,64 m²
- Küche: 8,43 m²
- Gäste-WC: 2,06 m²
- Diele: 7,51 m²
- Hauswirtschaftsraum: 3,79 m²
- Terrasse: 32,87 m²

TANNENSTRASSE 3, 69469 WEINHEIM

Grundriss Townhouse 2.OG



- Schlafzimmer mit Ankleide
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche

- Schlafen: 17,50 m²
- Kinderzimmer: 12,47 m²
- Badezimmer: 6,41 m²
- Diele: 5,96 m²
- Duschbad: 2,62 m²

TANNENSTRASSE 3, 69469 WEINHEIM

Grundriss Townhouse DG

- Kinderzimmer: 14,34 m²
- Arbeiten/Gast: 8,29 m²
- Flur: 3,84 m²
- Duschbad: 2,67 m²

Gesamtwohnfläche: 136,97 m²

Kaufpreis: 749.000,00 € zzgl. KnK



TANNENSTRASSE 3, 69469 WEINHEIM

Grundriss Wohnung 2



Kleines Apartment im Erdgeschoss
des Neubaus

- Zimmer: 20,28 m²
- Badezimmer: 5,32 m²
- Abstellraum: 5,07 m²

Gesamtwohnfläche: 30,67 m²
Kaufpreis: 169.000,00 € zzgl. KnK

TANNENSTRASSE 3, 69469 WEINHEIM

Grundriss Wohnung 3

2-3 Zimmerwohnung im Erdgeschoss
des Hinterhauses

- Schlafzimmer: 18,37 m²
- Zimmer: 20,75 m²
- Wohnzimmer: 33,82 m²
- Badezimmer: 5,25 m²
- Abstellraum: 2,30 m²
- Flur: 6,22 m²
- Terrasse: 16,23 m²

Gesamtwohnfläche: 94,83 m²

Kaufpreis: 520.000,00 € zzgl. KnK



TANNENSTRASSE 3, 69469 WEINHEIM

Grundriss Wohnung 4



3 Zimmerwohnung im 1. Obergeschoss

- Schlafzimmer: 17,99 m²
- Ankleide/Bad: 14,44 m²
- Kinderzimmer: 15,31 m²
- Wohnen/Kochen: 35,72 m²
- Duschbad: 5,20 m²
- Flur: 7,06 m²
- Diele/Garderobe: 6,22 m²
- Abstellraum: 2,29 m²
- Terrasse: 12,72 m²

Gesamtwohnfläche: 110,59 m²

Kaufpreis: 605.000,00 € zzgl. KnK

TANNENSTRASSE 3, 69469 WEINHEIM

Grundriss Wohnung 5



3 Zimmerwohnung im 2. Obergeschoss

- Schlafzimmer: 17,99 m²
- Ankleide/Bad: 14,44 m²
- Kinderzimmer: 15,31 m²
- Wohnen/Kochen: 35,72 m²
- Duschbad: 5,20 m²
- Flur: 7,06 m²
- Diele/Garderobe: 6,22 m²
- Abstellraum: 2,29 m²
- Terrasse: 12,72 m²

Gesamtwohnfläche: 110,59 m²

Kaufpreis: 615.000,00 € zzgl. KnK

TANNENSTRASSE 3, 69469 WEINHEIM

Grundriss Wohnung 6



3 Zimmerwohnung im Dachgeschoss

- Schlafen/Ankleide: 14,79 m²
- Badezimmer: 6,19 m²
- Kinderzimmer: 10,19 m²
- Wohnzimmer: 19,78 m²
- Küche: 6,95 m²
- Flur: 8,30 m²
- Gäste-WC: 3,04 m²
- Abstellraum: 0,65 m²
- Loggia: 4,84 m²

Gesamtwohnfläche: 74,73 m²

Kaufpreis: 399.000,00 € zzgl. KnK

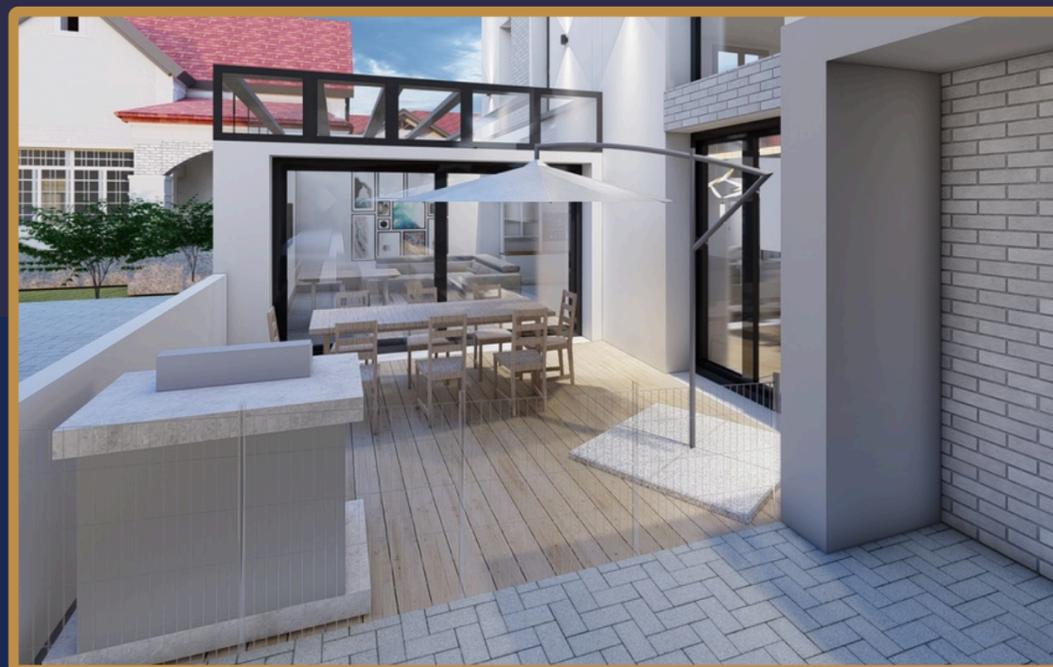
1/3

Objektbilder



2/3

Objektbilder



3/3

Objektbilder



SO GEHT'S WEITER

Ihre nächsten Schritte



01

Die passende
Kapitalanlage finden

02

Finanzierungs-
anfrage

03

Individuelles
Angebot

04

Notar-Termin und
Abschluss



WIR FREUEN UNS AUF SIE

**Vielen Dank für Ihr
Interesse!**



[Kontakt aufnehmen](#)

