

# EXPOSÉ

## 2-Zimmer-ETW mit großem Süd-Balkon und Carport Hirschberg-Leutershausen +VERKAUFT+



### ECKDATEN

Objektart: Wohnung

Adresse: 69493 Hirschberg-Leutershausen

Zimmerzahl: 2

Wohnfläche (ca.): 76,42 m<sup>2</sup>

Freiplatz: Anzahl 1

Carport: Anzahl 1

Energieausweis: Verbrauchsausweis

Wesentlicher Energieträger: Gas

Energieverbrauchskennwert: 134 kWh / (m<sup>2</sup>\*a)

**VERKAUFT**

**Zwei Burgen Immobilien GmbH & Co. KG**

Bahnhofstraße 12 ° 69469 Weinheim ° Tel.: 06201 / 1 88 74 00

info@zweiburgen.de ° www.zweiburgen.de

> Wohnung

> Hirschberg-Leutershausen

> 2 Zimmer

> 76,42 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: MW-357



## Objekteckdaten:

Objektart	Wohnung
Adresse	69493 Hirschberg-Leutershausen
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	76,42 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	auf Anfrage
Freiplotz	Anzahl 1
Carport	Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieverbrauchskennwert	134 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Werteklasse	E
Energieausweis Baujahr	1993
Wohn- / Schlafzimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
WC	1
Befeuerung	Gas
Provision für Käufer	Der Erwerb ist für den Käufer provisionsfrei!

## Objektbeschreibung:

In ruhiger Wohnlage im Ortskern von Leutershausen erwartet Sie diese gepflegte 2-Zimmer-Eigentumswohnung im 1. OG mit herrlich großem überdachtem Sonnenbalkon und schönem Ausblick. Die komplett renovierte Wohnung befindet sich in einem gepflegten 6-Familienhaus mit Arztpraxis aus dem Jahr 1992 und bietet Ihnen auf ca. 76,54 m<sup>2</sup> Wohnfläche einen hellen Wohn- und Essbereich, eine Einbauküche, ein Tageslichtbad mit Badewanne und separater Duschkabine, ein Schlafzimmer sowie ein separates Gäste-WC. Sämtliche Zimmer inkl. Küche sind nach Süden jeweils mit einer Tür auf den voll überdachten Südbalkon orientiert.

Ihre PKW parken Sie auf dem Grundstück im Carport und dem dahinter liegenden Stellplatz, die ebenso wie der große Kellerraum im Angebotspreis enthalten sind.

Die ideale Wohnung für Kapitalanleger und Menschen, die ruhig wohnen möchten und Wert legen auf schnelles Internet, kurze Wege zu öffentlichen Verkehrsmitteln und Einkaufsmöglichkeiten.

Die Wohnung ist sofort bezugsfrei.

## Ausstattung:

- Baujahr 1992 in hochwertiger Massivbauweise
- 6 Wohnungen und einer Arztpraxis mit separatem Hauseingang
- 1. Obergeschoss, kein Aufzug
- zweifachverglaste Holzfenster
- großer überdachter Süd-Balkon mit neuen Fliesen
- Bodenbeläge:
  - Laminatnat im Schlafzimmer
  - weiße Fliesen in der Diele
  - neuer Echtholz-Parkett im Wohnzimmer in Eiche hell 3-Stab, mattversiegelt
- Tageslicht-Badezimmer mit Fußbodenheizung, Duschkabine, Badewanne, WC und Waschbecken, raumhoch gefliest
- separates Gäste-WC
- großer gemauerter Kellerraum
- Gemeinschafts-Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinen-Anschluss im Kellergeschoss
- Internet bis zu 250 Mbit/s Download bis zu 40 Mbit/s Upload

## Lagebeschreibung:

Zentrale sehr ruhige Wohnlage in Hirschberg-Leutershausen mit Ausblick ins Grüne ohne störende Einblicke sowie fußläufiger Entfernung zu Geschäften und ÖPNV.

## Sonstiges:

### WARUM ÜBER ZWEI BURGEN IMMOBILIEN VERKAUFEN?

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!

## Objektbilder:

# Eckdaten

- > Wohnung
- > Hirschberg-Leutershausen
- > 2 Zimmer

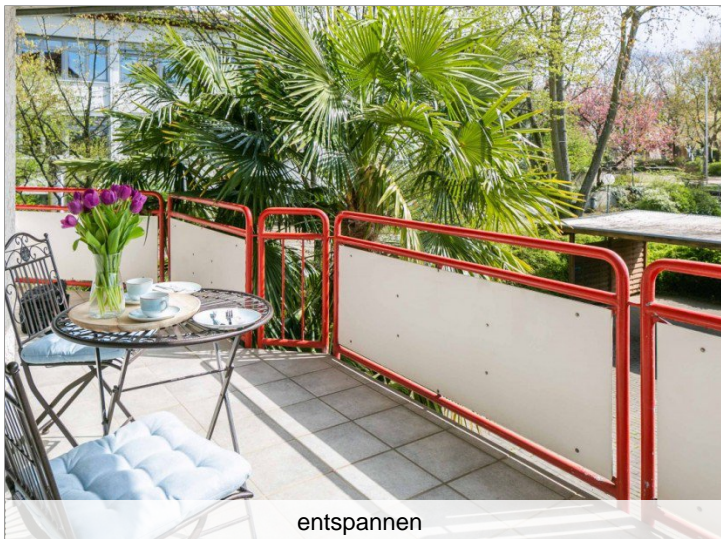
- > 76,42 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: MW-357



großer Balkon



Küche



entspannen



Schlafzimmer



Küche mit Blick Balkon



Schlafzimmer

# Eckdaten

> Wohnung

> Hirschberg-Leutershausen

> 2 Zimmer

> 76,42 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: MW-357



Bad mit Wanne und Dusche



Blick zum Balkon



Badezimmer mit Tageslicht



Hausansicht



Wohnen und Essen



Ihr Lieblingsplatz

# Eckdaten

> Wohnung

> Hirschberg-Leutershausen

> 2 Zimmer

> 76,42 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: MW-357



überdachter Balkon

