

# EXPOSÉ

Exklusive Dachterrassen-Eigentumswohnung mit  
Doppelgarage in Weinheim-Lützelsachsen +VERKAUFT+



## ECKDATEN

Objektart: Wohnung

Adresse: 69469 Weinheim-Lützelsachsen

Baujahr: 2007

Zimmerzahl: 4

Wohnfläche (ca.): 153 m<sup>2</sup>

Nutzfläche (ca.): 71 m<sup>2</sup>

Garage: ja

Garage: Anzahl 2

Energieausweis: Verbrauchsausweis

**VERKAUFT**

Zwei Burgen Immobilien GmbH & Co. KG

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

info@zweiburgen.de ° www.zweiburgen.de

> Wohnung

> Weinheim-Lützelsachsen

> 4 Zimmer

> 153 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: MW-308



## Objekteckdaten:

Objektart	Wohnung
Adresse	69469 Weinheim-Lützelsachsen
Baujahr	2007
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	153 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (ca.)	71 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	auf Anfrage
Garage	ja
Garage	Anzahl 2
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieverbrauchskennwert	80,18 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Baujahr	2007
Wohn- / Schlafzimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
WC	1
Befuerung	Gas
Provision für Käufer	4,76 % inkl. MwSt.

## Objektbeschreibung:

Hier wohnen Sie ganz oben. Die hochwertige Wohnfläche von ca. 153 m<sup>2</sup> befindet sich auf einer Ebene. Der Aufzug fährt direkt in Ihre Wohnung in der 2. und obersten Etage!

Die großzügige offene Wohn- und Esshalle ist bis zum Dachfirst raumhoch ausgebaut und verlängert den Wohnraum dank der bodentiefen Fenster optisch nach außen und durchflutet die Räume mit Licht. Die große Glasschiebetür zur halboffenen Einbauküche (im Kaufpreis bereits enthalten) kann bei Bedarf geschlossen werden. Es stehen Ihnen 3 Schlafzimmer, eine Ankleide, eine Elternbad sowie ein weiteres Duschbad zur Verfügung.

Ein besonderes Highlight ist die ca. 38 m<sup>2</sup> große sonnige Dachterrasse mit elektrischem Sonnensegel, die im Sommer zu Ihrem zweiten Wohnzimmer wird, der Ausblick in die Rheinebene - unbezahlbar! Erstbezug dieser vollklimatisierten Wohnung war im Jahr 2007.

Hochwertige Materialien, wie z.B. dunkler Echtholzparkett, elektrische Rollläden sowie die helle moderne Zeyko-Einbauküche kennzeichnen die aufwändige Ausstattung dieser Wohnung.

Zur Wohnung gehört die ausgebaut sehr gut wärmegeämmte, bereits

mit Elektro- und TV-Anschüssen ausgestatte Dachterrasse mit zusätzlich ca. 27 m<sup>2</sup> Nutzfläche sowie ein Kellerraum mit ca. 8 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Ihre PKW parken sie komfortabel in der großen Doppelgarage (5,98 m x 6,00 m) mit elektrischem Sektionaltor, die Sie stufenlos vom Hauseingang erreichen und im Kaufpreis bereits enthalten ist. Freistellung Anfang 2020.

## Ausstattung:

- o hochwertige Massivbauweise, Baujahr 2007
- o weiße isolierverglaste Kunststofffenster mit elektrischen Rollläden
- o Vollklimatisierung
- o Massivholzparkett
- o Weiße Zeyko-Einbauküche mit schwarzer Granitarbeitsplatte
- o Elektrische Außenrollläden an allen Dachfenstern
- o Hauswirtschaftsraum in der Wohnung mit Waschmaschinen- und Trockneranschluss
- o Terrasse mit Wasseranschluss
- o Gas-Zentralheizung, Fußbodenheizung
- o Personenaufzug bis in die Wohnung, Zugang auch über Treppenaufgang
- o Kabel-Anschluss
- o Die Internetgeschwindigkeit beträgt bis zu 120 Mbit/s Download
- o Gegensprechanlage mit Kamera am Hauseingang und Monitor in der Wohnung
- o Netzwerkverkabelung in allen Zimmern

## Lagebeschreibung:

Das Wohnhaus befindet sich in gesuchter Aussichtswohnlage von Weinheim-Lützelsachsen innerhalb einer sehr gehobenen Wohnumgebung mit guter ÖPNV-Anbindung.

## Sonstiges:

### WARUM ÜBER ZWEI BURGEN IMMOBILIEN VERKAUFEN?

Wir unternehmen alles, damit Ihre Immobilie so zügig wie möglich zum marktgerechten Preis verkauft wird. 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 9 Wochen vermitteln.

Wir freuen uns auf Sie!

Ihr Ansprechpartner:

Markus Weber

Zwei Burgen Immobilien GmbH & Co. KG

Bahnhofstraße 12

69469 Weinheim

Telefon: (06201) 188 74 00

E-Mail: [info@zweiburgen.de](mailto:info@zweiburgen.de)

Homepage: [www.zweiburgen.de](http://www.zweiburgen.de)

# Eckdaten

> Wohnung

> Weinheim-Lützelsachsen

> 4 Zimmer

> 153 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: MW-308



## Objektbilder:



Terrasse mit Fernblick



Fernblick.



Dinner mit Fernblick



uneinsehbar



Wohnhalle

# Eckdaten

> Wohnung

> Weinheim-Lützelsachsen

> 4 Zimmer

> 153 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: MW-308



Blick zur Terrasse



Essbereich



Wohnbereich



Impressionen



Wohnhalle (2)



Wohnen und Essen

# Eckdaten

> Wohnung

> Weinheim-Lützelsachsen

> 4 Zimmer

> 153 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: MW-308



Küche und Essbereich



Zimmer



Essplatz in der Küche



Schlafzimmer mit Balkon



zeyko-Einbauküche



Elternbad.

# Eckdaten

> Wohnung

> Weinheim-Lützelsachsen

> 4 Zimmer

> 153 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: MW-308



Elternbad



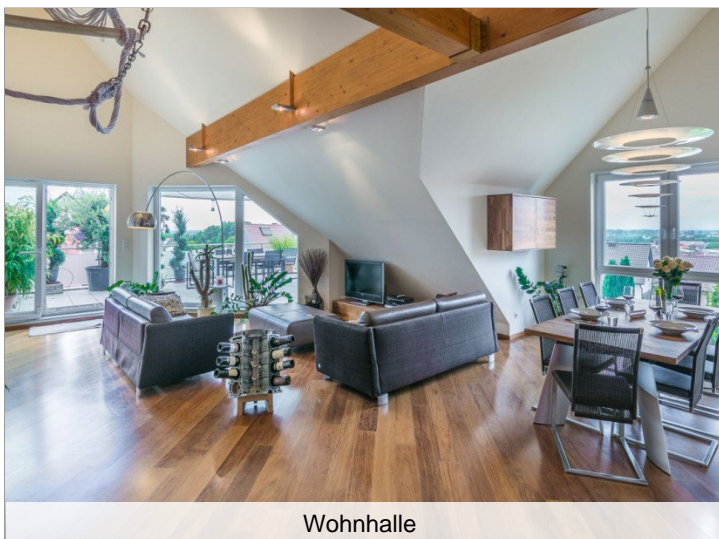
Auzug direkt in die Wohnung



Kinderzimmer mit Balkon



ganz oben wohnen



Wohnhalle

ZWEI BURGEN  
IMMOBILIEN GMBH & CO. KG

Wir sind Ihre hoch  
**spezialisierte Werbeagentur**  
für den Verkauf Ihrer Immobilie.

[www.zweiburgen.de](http://www.zweiburgen.de)  
Wir freuen uns auf Sie.

# Eckdaten

> Wohnung

> Weinheim-Lützelsachsen

> 4 Zimmer

> 153 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: MW-308



**ZWEI BURGEN  
IMMOBILIEN**

Sie wollen **Ihre Immobilie besser verkaufen** als der Durchschnitt?  
Sprechen Sie mich an.

**ZWEI BURGEN  
IMMOBILIEN**

**MARKUS WEBER**  
Fachwirt der Grundstücks- und  
Wohnungswirtschaft (HK)  
Dipl. Immobilienwirt (VWA-Freiburg)

Sie wollen gut verkaufen?

