

# EXPOSÉ

Exklusive Spitzenlage Weinheim-Hohensachsen - Großes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung +VERKAUFT+



## ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus

Adresse: 69469 Weinheim-Hohensachsen

Zimmerzahl: 8

Wohnfläche (ca.): 209,26 m<sup>2</sup>

Nutzfläche (ca.): 191,31 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche (ca.): 1.073 m<sup>2</sup>

Energieausweis: Bedarfsausweis

Wesentlicher Energieträger: Öl

Endenergiebedarf: 218,70 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

> Einfamilienhaus

> Weinheim-Hohensachsen

> 8 Zimmer

> 209,26 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: MW-264



## Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	69469 Weinheim-Hohensachsen
Zimmerzahl	8
Wohnfläche (ca.)	209,26 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (ca.)	191,31 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	1.073 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	auf Anfrage
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Endenergiebedarf	218,70 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis Werteklasse	G
Energieausweis Baujahr	1973
Einliegerwohnung	ja
Befuerung	Öl
Provision für Käufer	3,57% inkl. MwSt.

## Objektbeschreibung:

Exklusiv im Makler-Allein-Auftrag können wir Ihnen dieses Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in Spitzenwohnlage von Weinheim-Hohensachsen am Bebauungsrand präsentieren. Das Grundstück mit einer Größe von 1.073 m<sup>2</sup> grenzt zur Rückseite an die Weinberge und bietet nach Westen einen herrlichen Fernblick in die Rheinebene.

Das Wohnhaus wurde 1973/74 in massiver hoher Qualität erbaut. Entsprechende Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen sind erforderlich, um das Gebäude in einen zeitgemäßen Zustand zu versetzen.

Das Gebäude gliedert sich in 3 Ebenen, wobei sich die Hauptwohnebene mit ca. 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche im obersten Geschoss mit einer höheren Decke von ca. 2,65 m befindet.

Zu allen Seiten befinden sich Ausgänge auf die herrlichen sonnigen Terrassen oder in den privat und ruhig gelegenen Garten hinter dem Haus. Die Lage direkt angrenzend an den Bebauungsrand mit den Weinbergen garantiert Ruhe und hohe Wohnqualität.

Die zentral gelegene Wohndiele verbindet die Küche mit der davorliegenden Speisekammer und dem kleinen Essbereich sowie den Wohn- und Essbereich miteinander.

Vor dem großen Schlafzimmer lässt sich die Abendsonne auf dem West-Balkon mit Fernblick genießen. Eine kleine Ankleide, ein

Badezimmer, ein Gäste-WC sowie ein weiteres Schlafzimmer sind auf dieser Ebene vorhanden.

Das mittlere Geschoss ist zur Rückseite als Keller mit Hauswirtschaftsraum, Vorrats- Heiz- und Technikräumen sowie dem Öllageraum ausgebaut.

Im vorderen Bereich befinden sich zwei Schlafzimmer jeweils mit Zugang zur sonnigen West-Terrasse, ein Duschbad sowie ein weiteres Zimmer. Ein großer Hobbyraum und eine Diele stehen außerdem zur Verfügung. Die gesamte Wohnfläche beträgt ca. 209 m<sup>2</sup>.

Im Untergeschoss befindet sich eine große komfortable Doppelgarage mit elektrischem Torantrieb. Dahinter liegen 2 zur Garage offen gestaltete Abstellräume.

Für weitere Details zu diesem Anwesen sowie Besichtigungswünschen stehen wir Ihnen persönlich zur Verfügung.

## Ausstattung:

- o Baujahr 1973/74
- o solide Massivbauweise
- o Sonnenkollektoren Baujahr 2011 zur Warmwasseraufbereitung
- o Holzfenster und Kunststoff-Rollläden
- o Bodenbeläge: Massivparkett im Wohnzimmer, sonstige Räume Teppich oder Fliesen
- o Ziegel gedecktes Dach
- o Öl-Zentralheizung Baujahr 1972
- o Photovoltaikanlage Bj. ca. 2006
- o Keller geschweißter Öltank mit ca. 12.000 Ltr. Fassungsvermögen
- o Die Gesamtausstattung befindet sich auf dem Stand des Ursprungsbaujahrs und ist modernisierungsbedürftig.

## Lagebeschreibung:

Weinheim-Hohensachsen ist ein im Süden von Weinheim gelegener Stadtteil mit ca. 2.500 Einwohnern. Hier befinden sich eine Grundschule, zwei Kindergärten sowie ein Sportzentrum und eine Sporthalle mit Hallenschwimmbad. Mit dem Linienbus erreichen Sie den Hauptbahnhof in Weinheim in ca. 20 Minuten. Die Bushaltestelle befindet sich nicht weit vom Anwesen entfernt.

## 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 Raum Weinheim und Umgebung mit einer durchschnittlichen Verkaufszeit von 8 bis 9 Wochen vermitteln.

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Weinheim-Hohensachsen
- > 8 Zimmer

- > 209,26 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: MW-264



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)

## Objektbilder:



Süd-West-Terrasse



Wohnbereich



Wohnzimmer



Wohnbereich



Blick vom Balkon

Zwei Burgen Immobilien GmbH & Co. KG

Bahnhofstraße 12 • 69469 Weinheim  
Tel.: 06201 / 1 88 74 00  
[info@zweiburgen.de](mailto:info@zweiburgen.de) • [www.zweiburgen.de](http://www.zweiburgen.de)

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Weinheim-Hohensachsen
- > 8 Zimmer

- > 209,26 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: MW-264



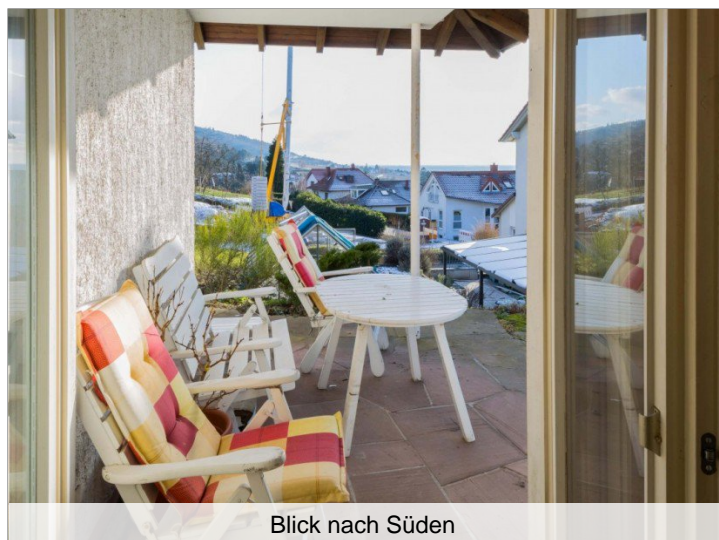
Terrasse mit Fernblick



Ausblick vom Wohnzimmer



Hausansicht



Blick nach Süden



Hausansicht



Ausblick in die Rheinebene

# Eckdaten

> Einfamilienhaus

> Weinheim-Hohensachsen

> 8 Zimmer

> 209,26 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: MW-264



Essbereich



Hausansicht

