

EXPOSÉ

Freistehendes Einfamilienhaus, Baujahr 2018, Fernsichtlage Rimbach



ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus
Adresse: 64668 Rimbach
Baujahr: 2018
Zimmerzahl: 4
Wohnfläche (ca.): 111 m²
Grundstücksfläche (ca.): 551 m²
Anzahl Etagen: 2
Freiplatz: Anzahl 3
Energieausweis: Verbrauchsausweis

**Kaufpreis
€ 548.000,-**

Zwei Burgen Immobilien GmbH & Co. KG

Bahnhofstraße 12 ° 69469 Weinheim ° Tel.: 06201 / 1 88 74 00
info@zweiburgen.de ° www.zweiburgen.de

- > Einfamilienhaus
- > Rimbach
- > 4 Zimmer

- > 111 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: MW-460



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	64668 Rimbach
Baujahr	2018
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	111 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	551 m ²
Kaufpreis	548.000,- €
Anzahl Etagen	2
Freiplatz	Anzahl 3
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Elektro
Energieverbrauchskennwert	29,30 kWh / (m ² *a)
Energieausweis Ausstelldatum	2026-07-25
Energieausweis gültig bis	26.07.2036
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Werteklasse	A
Energieausweis Baujahr	2018
Wohn- / Schlafzimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
WC	1
Befeuerung	Elektro
Provision für Käufer	keine Käuferprovision

Objektbeschreibung:

Dieses nahezu neuwertige, freistehende Einfamilienhaus aus dem Baujahr 2018 bietet ideale Bedingungen für Familien mit Kindern. Die Immobilie befindet sich in einer sehr ruhigen Ortsrandlage von Rimbach, am Ende einer Sackgasse ohne jeglichen Durchgangsverkehr. In diesem gepflegten Wohngebiet mit einer sehr angenehmen Nachbarschaft können Kinder sicher und unbeschwert aufwachsen. Die exponierte Halbhöhenlage eröffnet zudem einen unverbaubaren Fernblick, der weit über Rimbach hinaus bis nach Lindenfels reicht. Das Wohnhaus verfügt über eine Wohnfläche von insgesamt ca. 111,00 m² im Erd- und Dachgeschoss. Die Terrassenfläche ist zu 25% in der Wohnfläche enthalten. Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiger Wohn- und Essbereich, der

offen in die angrenzende Küche übergeht. Eine hochwertige Einbauküche aus dem Jahr 2019 ist bereits im Kaufpreis enthalten.

Der gesamte Wohnbereich im EG ist mit pflegeleichten, hochwertigen Vinylböden und einer komfortablen Fußbodenheizung ausgestattet. Ein im Jahr 2025 fachmännisch installierter Kaminofen samt Außenrohr sorgt an kühleren Tagen für eine besonders gemütliche Atmosphäre.

Auf dieser Ebene befinden sich außerdem ein Gäste-WC mit Tageslicht sowie ein Technik- und Hauswirtschaftsraum, der die gesamte Haustechnik beherbergt und den Verzicht auf einen Keller problemlos kompensiert.

Eine Treppe mit hellen Buchenholzstufen führt in das Obergeschoss, in dem sich die privaten Rückzugsorte der Familie befinden. Drei geräumige Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für Eltern und Kinder und überzeugen durch herrliche Ausblicke in die umliegende Natur aus allen Räumen. Das großzügige Familienbad ist mit Tageslicht, einer großen bodengleichen Dusche, einer Badewanne, einem WC und einem Waschtisch vollumfänglich ausgestattet. Als zusätzliche Lagerfläche steht ein Spitzboden zur Verfügung, der als reiner Stauraum dient und keine Stehhöhe aufweist.

Das 551 m² große Grundstück ist optimal auf die Bedürfnisse einer Familie abgestimmt. Die ursprüngliche Hanglage wurde mit großen Granitsteinen fachgerecht abgestützt, sodass zwei ebene Flächen entstanden sind. Hierdurch ergibt sich eine weitläufige ebene Rasenfläche, auf der Kinder sicher spielen können. Für Gartenfreunde sind ein Gewächshaus und ein Hochbeet bereits vorhanden; diese verbleiben ebenso wie das Kaminholzregal und ein Holzgartenhaus auf dem Grundstück. Die Gartenbewässerung wird durch eine 5.000-Liter-Zisterne enorm erleichtert.

Auch in energetischer und technischer Hinsicht erfüllt das Effizienzhaus 55 höchste Ansprüche. Das Gebäude wurde in solider Massivbauweise mit 36,5 Zentimeter starkem Poreton-Mauerwerk errichtet. Dreifach verglaste Kunststoffenster, die außen in Anthrazit und innen in Weiß gehalten sind, tragen zur guten Energiebilanz bei. Die Beheizung sowie die Warmwasseraufbereitung erfolgen über eine moderne Vaillant-Wärmepumpe, die mit einem 300-Liter-Speicher gekoppelt ist. Das äußere Erscheinungsbild wird durch einen im Jahr 2023 erneuerten Hausanstrich abgerundet.

Für Ihre Fahrzeuge steht ein großer Stellplatz direkt neben dem Hauseingang zur Verfügung, während sich zwei weitere Stellplätze direkt nebeneinander auf der rechten Hausseite befinden.

Um sich vorab einen Eindruck zu verschaffen, empfehlen wir Ihnen unsere virtuelle 360° Immobiliertour in 3D vom Innen- und Außenbereich. Bei konkretem Interesse vereinbaren Sie bitte Ihren individuellen Besichtigungstermin mit unserem Verkaufsbüro.

Exklusiv im Allein-Auftrag über Zwei Burgen Immobilien in Weinheim.

Ausstattung:

- Massivbauweise, Baujahr 2018
- Effizienzhaus 55
- 36,5 cm Poreton-Mauerwerk

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Rimbach
- > 4 Zimmer

- > 111 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: MW-460



- Wärmepumpe Marke Vaillant, 300 Liter Warmwasser-Speicher
- Fußbodenheizung
- Kaminofen im Jahr 2025 eingebaut, Fa. Drooff, Edelstahl-Außenkamin
- Außenfassade und Dachüberstand im Jahr 2023 neu gestrichen
- Dreifach verglaste Kunststofffenster, innen weiß, außen anthrazit
- Bodenbeläge im EG Vinyl, OG Laminat
- Tageslichtbad
- Gäste-WC mit Fenster
- Regenwasser-Zisterne 5.000 Liter zur Gartenbewässerung
- Kein Keller
- Fahrradgarage
- Gewächshaus, Gartenhaus, Kaminholzregal, Hochbeet
- 3 LAN-Dosen im Haus (Wohnzimmer und Kinderzimmer)

Lagebeschreibung:

ruhige Sackgassenlage mit unverbaubarem Fernblick

Sonstiges:

Hinweis:

Diese Immobilie wird so angeboten, dass kein Maklervertrag mit dem Kaufinteressenten abgeschlossen wird. Die Vergütung dieser Immobilie trägt ausschließlich der Verkäufer. Der Immobilienmakler ist der alleinige Interessenvertreter des Verkäufers und vereinbart mit dem Kaufinteressenten weder eine Vergütung, noch wird ein Maklervertrag abgeschlossen. Auch durch die Vereinbarung eines Besichtigungstermines oder die Übermittlung von Unterlagen sowie die Entgegennahme eines Kaufpreisangebotes kommt kein Maklervertrag mit dem Kaufinteressenten zustande.

Objektbilder:



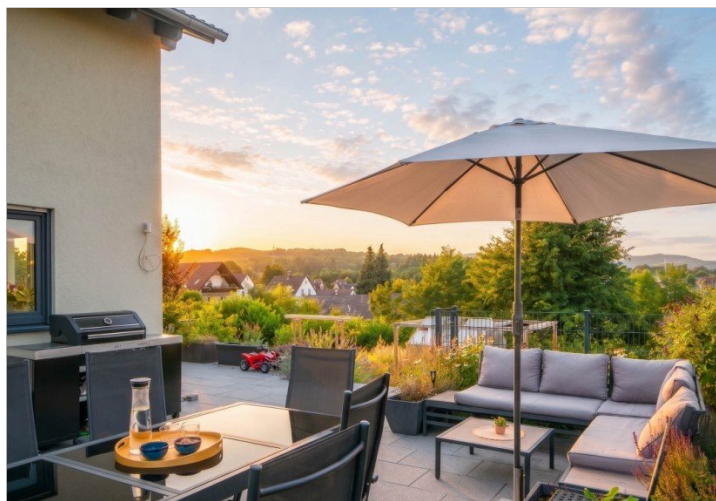
3 Kfz Stellplätze und Fahrradgarage



Ansicht mit Garten



Ein Platz zum Entspannen



entspannte Abende genießen

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Rimbach
- > 4 Zimmer

- > 111 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: MW-460



Essplatz



moderne Einbauküche inklusive



Hier können Sie feiern



Wohn- und Esszimmer



Gartenterrasse



Wohnzimmer mit Kaminofen

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Rimbach
- > 4 Zimmer

- > 111 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: MW-460



Garten



Diele und Treppenhaus



Ihr neues Zuhause



Badezimmer



Platz für Kinder zum Spielen



Tageslichtbad

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Rimbach
- > 4 Zimmer

- > 111 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: MW-460



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 3



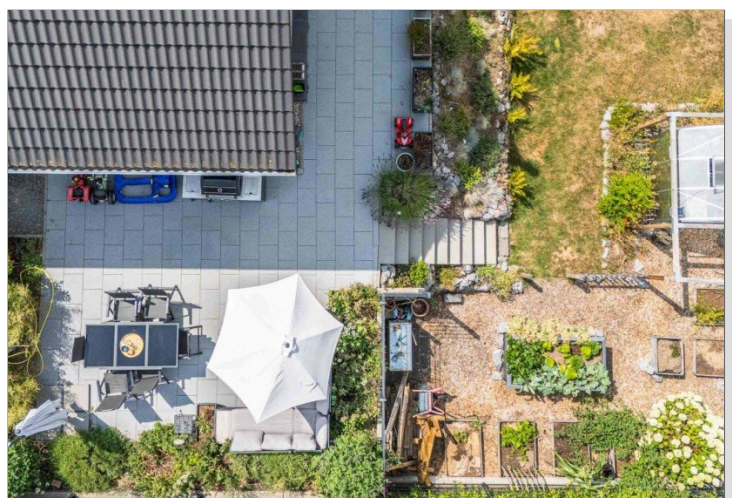
Schlafzimmer 1



von oben



Schlafzimmer 2

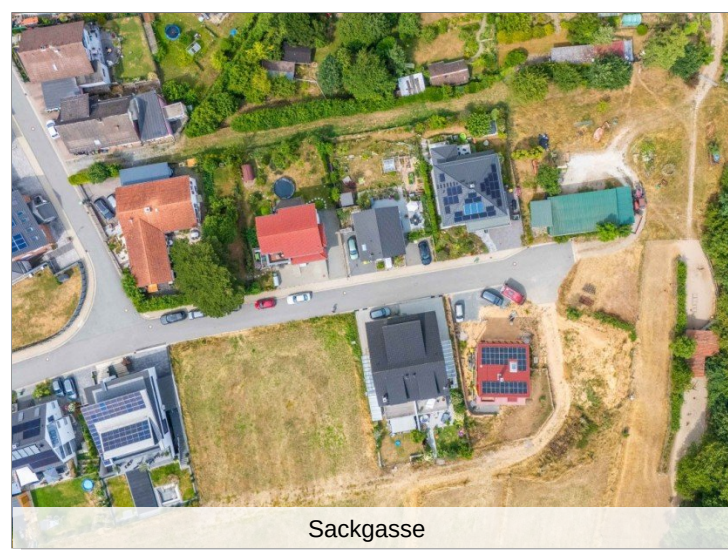


sonnige Terrasse

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Rimbach
- > 4 Zimmer

- > 111 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: MW-460



Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Rimbach
- > 4 Zimmer

- > 111 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: MW-460



Ansprechpartner:



Herr Markus Weber

Telefon: +49 6201 1887400

E-Mail: info@zweiburgen.de

Firmendaten:

ZWEI BURGEN IMMOBILIEN GmbH & Co. KG

Bahnhofstraße 12, 69469 Weinheim

Telefon: (06201) 188 74 00

E-Mail: info@zweiburgen.de

Geschäftsführer: Markus Weber

Handelsregister: HRA 701321 Amtsgericht Mannheim

Steuernummer: 47013/20752

USt.-IdNr.: DE 257 716 963

Komplementärin:

Zwei Burgen Verwaltungs GmbH

Sitz: 69469 Weinheim

Registergericht: AG Mannheim HRB 702965

Geschäftsführer: Markus Weber

Gewerbeerlaubnis nach § 34 c GewO wurde erteilt durch das Landratsamt (Gewerbeamt) Heidelberg.

Ihre Notizen: