EXPOSÉ

Freistehendes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung direkt an den Weinbergen in Weinheim-Lützelsachsen

© Zwei Burgen Immobilien GmbH & Co. KG

ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus
Adresse: 69469 Weinheim
Baujahr: 1971
Zimmerzahl: 6
Wohnfläche (ca.): 236 m²
Grundstücksfläche (ca.): 344 m²
Garage: ja
Energieausweis: Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger: Gas

Kaufpreis € 750.000,-

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Zwei Burgen Immobilien GmbH & Co. KG
Bahnhofstraße 12 ° 69469 Weinheim ° Tel.: 06201 / 1 88 74 00
info@zweiburgen.de ° www.zweiburgen.de

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Weinheim
> 6 Zimmer
> 236 m² Wohnfläche
> Objektnummer: MW-466

Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	69469 Weinheim
Baujahr	1971
Zimmerzahl	6
Wohnfläche (ca.)	236 m²
Grundstücksfläche (ca.)	344 m²
Kaufpreis	750.000,- €
Garage	ja
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Endenergiebedarf	247,60 kWh / (m²*a)
Energieausweis Ausstelldatum	2026-10-27
Energieausweis gültig bis	26.10.2036
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	G
Energieausweis Baujahr	1971/2001
Befeuerung	Gas
Provision für Käufer	Käufer provisionsfrei

Objektbeschreibung:

Am unmittelbaren Bebauungsrand von Weinheim-Lützelsachsen grenzt dieses im Jahr 1971 erbaute, freistehende Einfamilienhaus direkt an die malerischen Weinberge der Bergstraße.

Die begehrte Halbhöhenlage auf einem 344 m² großen Grundstück verbindet eine angenehme Ruhe mit einem weiten Fernblick in die Rheinebene. Die Immobilie präsentiert sich in einem sehr gepflegten Gesamtzustand und bietet auf ca. 185 m² Wohnfläche ein großzügiges, durchdachtes Raumangebot über mehrere Ebenen.

Im Erdgeschoss bildet der bodentief verglaste Wohnbereich den räumlichen Mittelpunkt des Hauses. Große Fensterfronten lassen viel Tageslicht ins Innere und schaffen einen fließenden Übergang zur sonnigen Südterrasse sowie ebenerdig in den angelegten Garten.

In den Wohnbereichen unterstreichen hochwertige Eiche-Mosaik-Parkettböden den zeitlosen und wohnlichen Charakter der Räume. Über eine breite, gewendelte Marmor-Treppe sind das Erdgeschoss und das Obergeschoss harmonisch miteinander verbunden.

Auf der oberen Etage stehen drei geräumige Schlafzimmer zur Verfügung, die allesamt mit einer wunderbaren Aussicht - teilweise weit in die Rheinebene hinein - überzeugen. Zwei dieser Zimmer verfügen zudem über einen direkten Zugang zum vorgelagerten Südbalkon, von dem aus sich der freie Blick in die Landschaft und über die Ebene besonders gut genießen lässt.

Ergänzt wird das Raumangebot durch den nachträglich ausgebauten Spitzboden, der mit einem weiteren Zimmer, einem Vorraum sowie einem separaten WC zusätzlichen Platz für Gäste, ein ruhiges Homeoffice oder Hobbys bereithält. Perspektivisch ist hier auch der Einbau von Dachgauben denkbar, um das Raumvolumen und den Lichteinfall unter dem Dach weiter zu optimieren.

Im Untergeschoss befindet sich eine kleiner, aktuell vermieteter Einliegerbereich mit einer Wohnfläche von ca. 33,37 m². Ausgestattet mit einem Zimmer, einer Kochnische und einem Bad, sorgt diese separate Einheit für kontinuierliche Mieteinnahmen oder bietet langfristig flexible Nutzungsmöglichkeiten für Familienangehörige. Die aktuelle Miethöhe beträgt EUR 350,- zzgl. Nebenkosten-Vorauszahlung.

Ihre PKW parken Sie komfortabel in den zwei Garagen, die zusätzlichen Stauraum für Fahrräder, etc. bieten.

Ausstattung:

- Baujahr 1971
- Gas-Zentralheizung von 2001
- Badmodernisierung 2006
- Sanierung Gartenterrasse 2016
- Gäste-WC
- Einliegerwohnung

Lagebeschreibung:

Gesuchte Halbhöhenlage von Weinheim-Lützelsachsen mit Aussicht in die Rheinebene.

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:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Zwei Burgen Immobilien GmbH & Co. KG
Bahnhofstraße 12 ° 69469 Weinheim
Tel.: 06201 / 1 88 74 00
info@zweiburgen.de ° www.zweiburgen.de

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Weinheim
> 6 Zimmer
> 236 m² Wohnfläche
> Objektnummer: MW-466

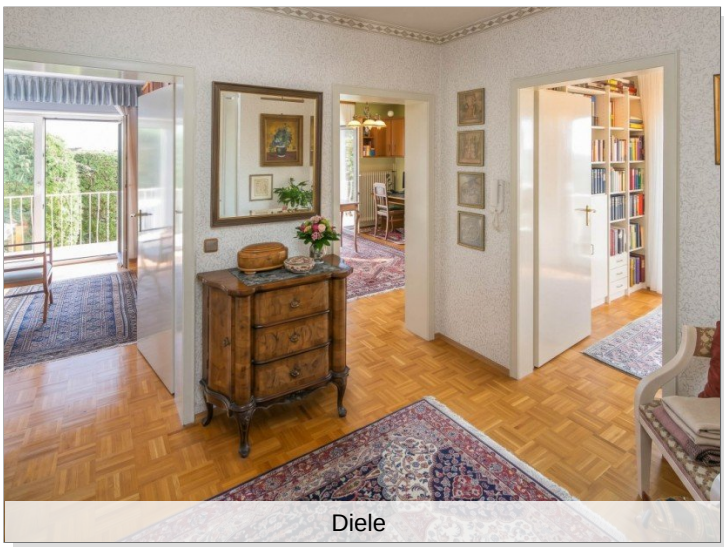
Hausansicht

Straßenansicht

Ansicht West

Wohnbereich

Süd-Terrasse



Diele

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Zwei Burgen Immobilien GmbH & Co. KG
Bahnhofstraße 12 ° 69469 Weinheim
Tel.: 06201 / 1 88 74 00
info@zweiburgen.de ° www.zweiburgen.de

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Weinheim
> 6 Zimmer
> 236 m² Wohnfläche
> Objektnummer: MW-466

Küche

Badezimmer im OG

Zimmer im OG

Ansicht Süd

Schlafzimmer im OG

Esszimmer EG

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Zwei Burgen Immobilien GmbH & Co. KG
Bahnhofstraße 12 ° 69469 Weinheim
Tel.: 06201 / 1 88 74 00
info@zweiburgen.de ° www.zweiburgen.de

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Weinheim
> 6 Zimmer
> 236 m² Wohnfläche
> Objektnummer: MW-466

Erkerzimmer

Hausansicht mit 2 Garagen

helles Wohnzimmer

Ost-Terrasse

Zimmer OG

an den Weinbergen

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Zwei Burgen Immobilien GmbH & Co. KG
Bahnhofstraße 12 ° 69469 Weinheim
Tel.: 06201 / 1 88 74 00
info@zweiburgen.de ° www.zweiburgen.de

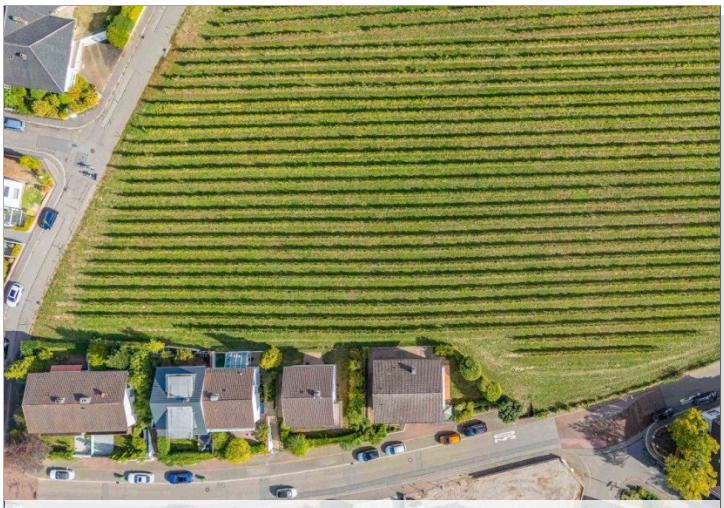
Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Weinheim
> 6 Zimmer
> 236 m² Wohnfläche
> Objektnummer: MW-466

direkt am Bebauungsrand

Ausblick

Ausblick nach Süden



von oben

Bebauungsrand Lützelsachsen

Gesamtanwesen

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Zwei Burgen Immobilien GmbH & Co. KG
Bahnhofstraße 12 ° 69469 Weinheim
Tel.: 06201 / 1 88 74 00
info@zweiburgen.de ° www.zweiburgen.de

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Weinheim
> 6 Zimmer
> 236 m² Wohnfläche
> Objektnummer: MW-466

Halbhöhenlage Weinheim Lützelsachsen

Hausansicht

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Zwei Burgen Immobilien GmbH & Co. KG
Bahnhofstraße 12 ° 69469 Weinheim
Tel.: 06201 / 1 88 74 00
info@zweiburgen.de ° www.zweiburgen.de

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Weinheim
> 6 Zimmer
> 236 m² Wohnfläche
> Objektnummer: MW-466

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:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026