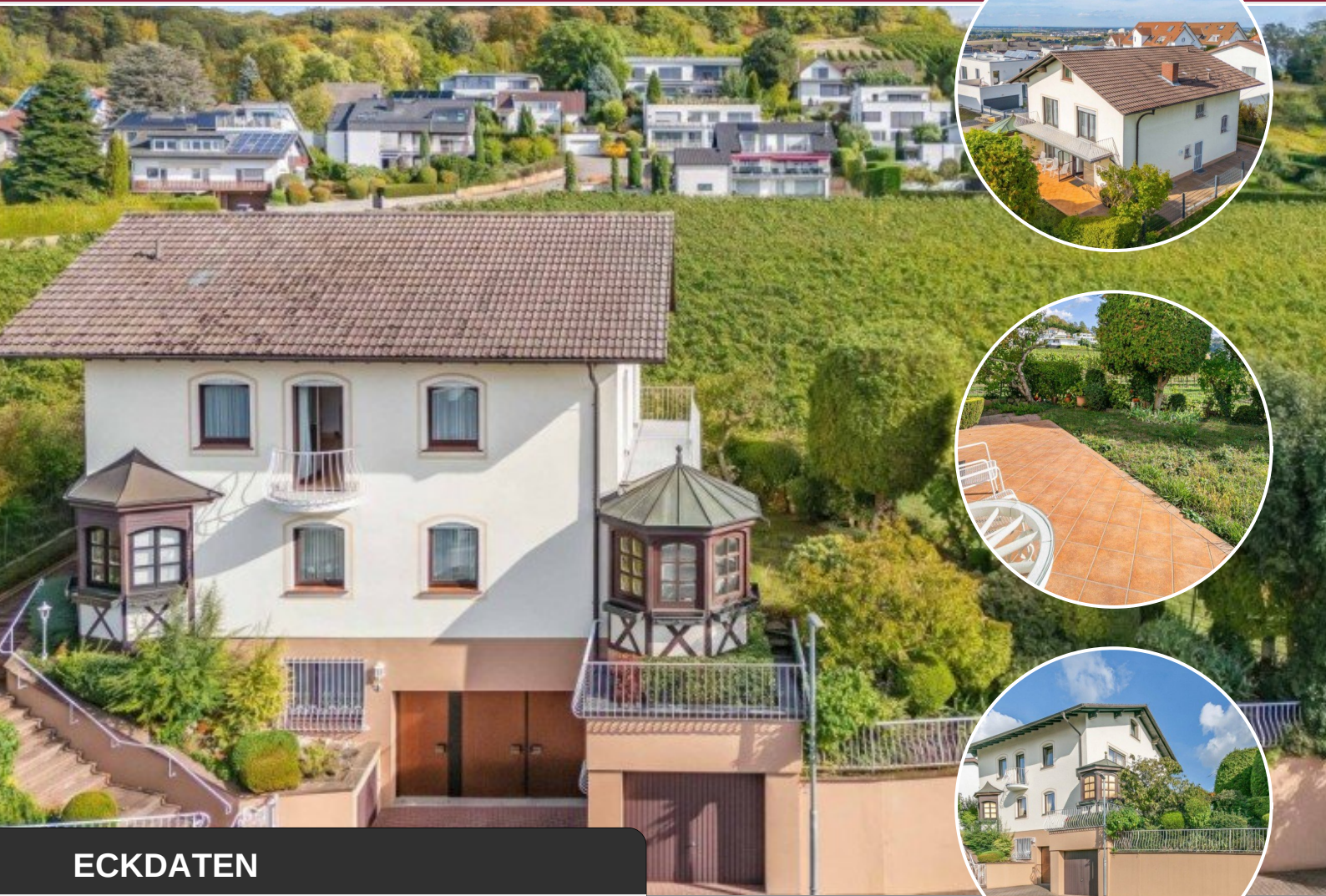


EXPOSÉ

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



ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus

Adresse: 69469 Weinheim

Baujahr: 1971

Zimmerzahl: 6

Wohnfläche (ca.): 185 m²

Grundstücksfläche (ca.): 344 m²

Garage: ja

Energieausweis Baujahr: 1971

**Kaufpreis
€ 750.000,-**

Zwei Burgen Immobilien GmbH & Co. KG

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

info@zweiburgen.de ° www.zweiburgen.de

> Einfamilienhaus

> Weinheim

> 6 Zimmer

> 185 m² Wohnfläche

> Objektnummer: MW-466



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	69469 Weinheim
Baujahr	1971
Zimmerzahl	6
Wohnfläche (ca.)	185 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	344 m ²
Kaufpreis	750.000,- €
Garage	ja
Energieausweis Baujahr	1971
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 2006
- 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:

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Weinheim
- > 6 Zimmer

- > 185 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: MW-466



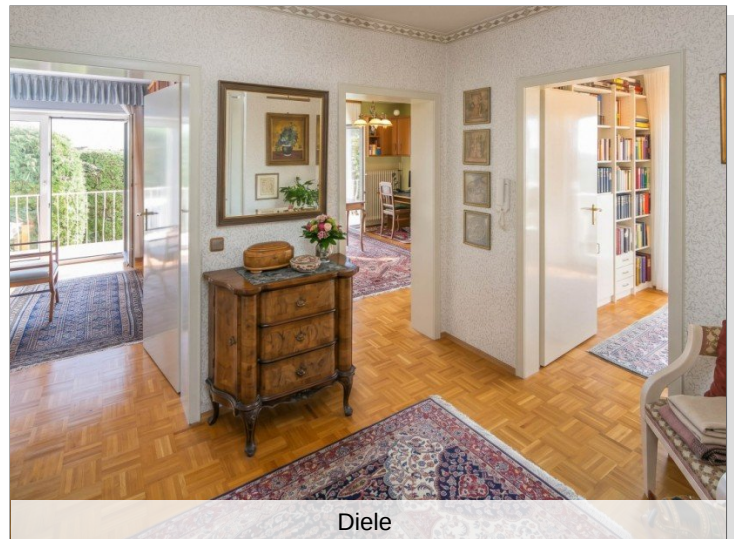
Hausansicht von Süd-Osten



Wohnbereich



Süd-Terrasse



Diele



Straßenansicht



Küche

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Weinheim
- > 6 Zimmer

- > 185 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: MW-466



Zimmer im OG



Ansicht Süd



Schlafzimmer im OG



Erkerzimmer



Badezimmer im OG



Esszimmer EG

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Weinheim
- > 6 Zimmer

- > 185 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: MW-466



helles Wohnzimmer



Ost-Terrasse



Zimmer OG



an den Weinbergen



Hausansicht mit 2 Garagen



direkt am Bebauungsrand

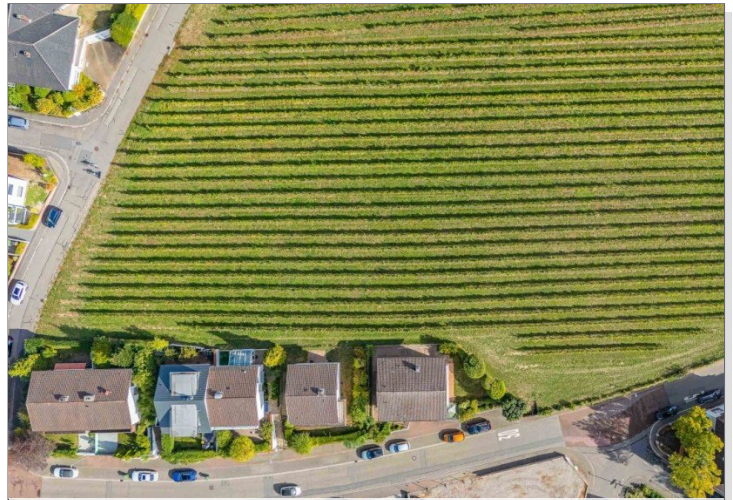
Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Weinheim
- > 6 Zimmer

- > 185 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: MW-466



Ausblick nach Süden



von oben



Bebauungsrand Lützelsachsen



Gesamtanwesen



Ausblick



Halbhöhenlage Weinheim Lützelsachsen

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Weinheim
- > 6 Zimmer

- > 185 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: MW-466



Hausansicht

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Weinheim
- > 6 Zimmer

- > 185 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:

[illegible]