

EXPOSÉ

Freistehendes Einfamilienhaus mit großem Grundstück am Naturrand in Mörlenbach



ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus
Adresse: 69509 Mörlenbach
Zimmerzahl: 4
Wohnfläche (ca.): 132 m²
Nutzfläche (ca.): 90 m²
Grundstücksfläche (ca.): 1.173 m²
Anzahl Etagen: 3
Garage: ja
Freiplatz: Anzahl 2

VERKAUFT

Zwei Burgen Immobilien GmbH & Co. KG

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

> Einfamilienhaus

> Mörlenbach

> 4 Zimmer

> 132 m² Wohnfläche

> Objektnummer: MW-437



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	69509 Mörlenbach
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	132 m ²
Nutzfläche (ca.)	90 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	1.173 m ²
Kaufpreis	auf Anfrage
Anzahl Etagen	3
Garage	ja
Freiplatz	Anzahl 2
Garage	Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieverbrauchskennwert	81 kWh / (m ² *a)
Energieausweis Ausstelldatum	2025-03-27
Energieausweis gültig bis	26.03.2035
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Werteklasse	C
Energieausweis Baujahr	1986
Wohn- / Schlafzimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Befeuerung	Öl
Provision für Käufer	Käufer provisionsfrei

Objektbeschreibung:

Ein Paradies für Naturliebhaber - Ihr neues Zuhause in Mörlenbach!
Auf einem großzügigen Grundstück von insgesamt 1.173 m² in ruhiger
Wiesenrandlage erwartet Sie ein freistehendes, solide erbautes
Einfamilienhaus.

Ideal für berufstätige Pendler verkehrsgünstig am Ortsanfang von
Mörlenbach gelegen. Das nach Süden ausgerichtete rückwärtige
Grundstück ist durch einen malerischen Baumbestand geprägt und bietet
Ihnen eine perfekte Oase der Ruhe - für Menschen, die das Leben
inmitten der Natur suchen und das tägliche Vogelgezwitscher genießen
möchten.

Das im Jahr 1986 errichtete Haus überzeugt mit einer Wohnfläche von

etwa 132 m². Der offene Wohn-Ess- und Küchenbereich im Erdgeschoss wird durch einen Kaminofen zum behaglichen Mittelpunkt des Hauses. Eine große, teilweise überdachte Süd-Terrasse erweitert den Wohnbereich und bietet viel Platz zum Entspannen und Genießen der Sonne. Neben einem Schlafzimmer und einem Gäste-WC bietet das Erdgeschoss auch einen großzügigen Abstellraum sowie einen durchgängigen Fliesenboden mit Fußbodenheizung. Im Dachgeschoss befinden sich zwei weitere Schlafzimmer mit Zugang zu einer südlich ausgerichteten Dachterrasse. Hier genießen Sie einen traumhaften Blick in die unberührte Natur und den umliegenden Baumbestand. Ein großes Badezimmer mit Tageslicht sowie ein weiterer Abstellraum runden das Raumangebot ab. Zusätzlich verfügt das Anwesen über eine separate Garage mit davorliegendem Abstellplatz, die über einen direkten Zugang zum Haus komfortabel erreichbar ist sowie ein weiterer KFZ-Stellplatz an der Gebäudeseite mit einem zweiten Hauseingang. Das Haus ist unterkellert, mit mehreren Hobbyräumen und einer Dusche mit WC, etc. sowie einer Nutzfläche von ca. 90 m² (inklusive Garage), die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Das Wohnhaus ist bereits geräumt und sofort bezugsfrei. Um sich vorab einen Eindruck zu verschaffen empfehlen wir Ihnen unsere virtuelle 360°- Immobilien-tour in 3D vom Innen- und Außenbereich.

Ausstattung:

- Baujahr 1986
- Massivbauweise, Gasbetonsteine mit hoher Wärmedämmung
- Holzdecken
- Massivholztreppe Mahagoni
- Fußbodenheizung
- Kaminofenanschluss im Wohnbereich
- Bodenfliesen
- Öl-Zentralheizung Marke Viessmann, Baujahr 2002, Kunststoff-Öltanks mit insgesamt 6.000 Ltr. Fassungsvermögen
- Dachterrasse mit erneuertem Granitboden
- Internet: Glasfaserkabel liegt bereits vor dem Haus

Lagebeschreibung:

Das Wohnhaus liegt in attraktiver Wiesenrandlage am südlich gelegenen Ortseingang von Mörlenbach-Kerngemeinde. Hierdurch ist eine Anbindung nahezu staufrei gegeben.

Sonstiges:

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 10 Wochen vermitteln.

Sie denken über den Verkauf Ihrer Immobilie nach?

Zwei Burgen Immobilien unterstützt Sie unverbindlich und diskret bei der

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Mörlenbach
- > 4 Zimmer

- > 132 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: MW-437



Wertermittlung Ihrer Immobilie.

Wir freuen uns auf Sie!

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:



Einfamilienhaus Mörlenbach



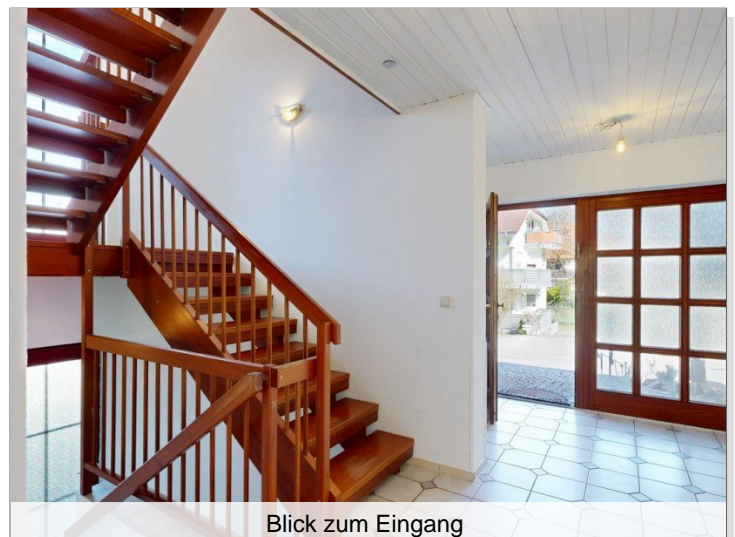
gepflegte Umgebung



Gesamtgrundstück



Gartenterrasse vor dem Wohnbereich



Blick zum Eingang

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Mörlenbach
- > 4 Zimmer

- > 132 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: MW-437



Blick zur Küche



Essbereich



Wohnen und Essen



Zimmer EG



Wohnen



Wartet auf Ihren Geschmack

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Mörlenbach
- > 4 Zimmer

- > 132 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: MW-437



Schlafzimmer 1 DG



weitläufiges Grundstück



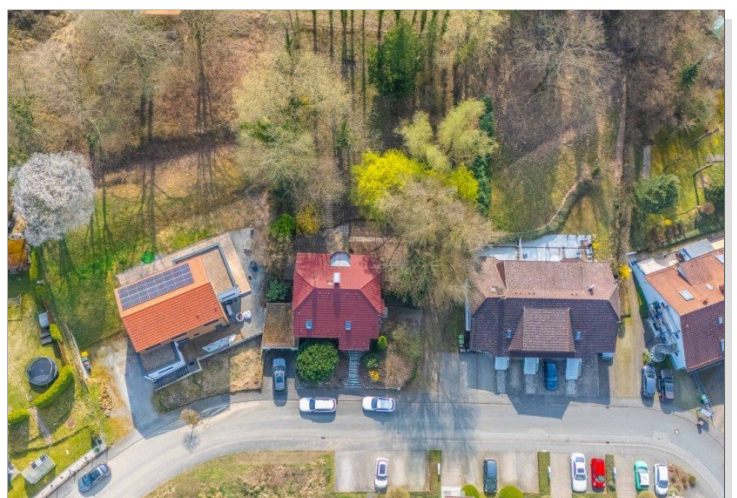
Schlafzimmer 2 DG



sonnige Süd-Terrasse



viel Freiraum



Nachbarschaft

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Mörlenbach
- > 4 Zimmer

- > 132 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: MW-437



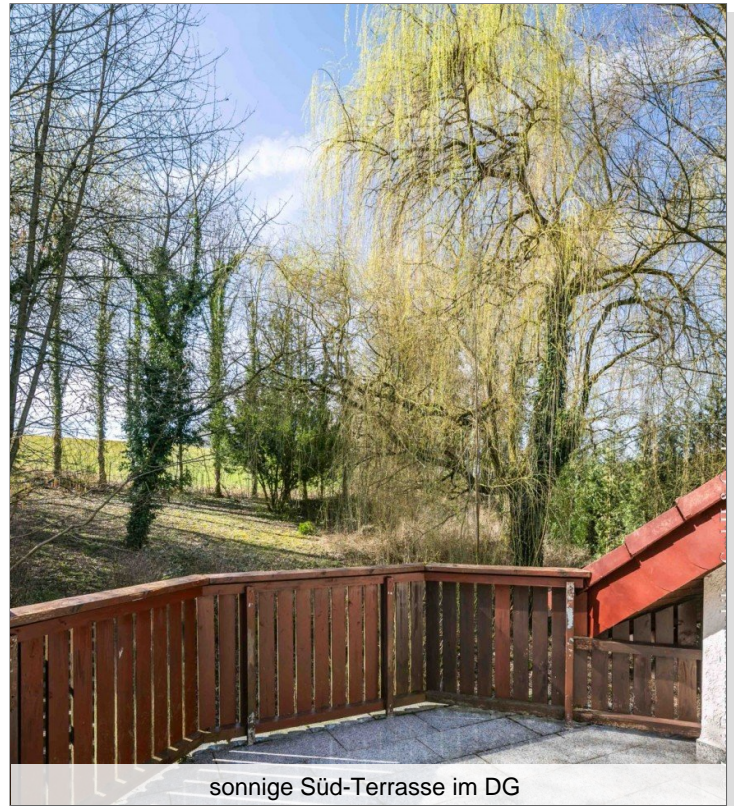
Wiesenrand



umgeben von Natur



von oben



sonnige Süd-Terrasse im DG

