

# EXPOSÉ

## Freistehendes modernes Einfamilienhaus am Naturrand in Mörlenbach-Kerngemeinde



### ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus  
Adresse: 69509 Mörlenbach  
Baujahr: 2020  
Zimmerzahl: 6  
Wohnfläche (ca.): 176 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche (ca.): 999 m<sup>2</sup>  
Anzahl Etagen: 2  
Energieausweis: Bedarfsausweis  
Wesentlicher Energieträger: Elektro

**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
- > 6 Zimmer

- > 176 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: MW-414



## Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	69509 Mörlenbach
Baujahr	2020
Zimmerzahl	6
Wohnfläche (ca.)	176 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	999 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	auf Anfrage
Anzahl Etagen	2
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Elektro
Endenergiebedarf	23,10 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis Ausstelldatum	2019-07-23
Energieausweis gültig bis	22.07.2029
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	A+
Energieausweis Baujahr	2018
Wohn- / Schlafzimmer	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Befuerung	Elektro
Provision für Käufer	Käufer provisionsfrei

## Objektbeschreibung:

Willkommen im Paradies für Naturliebhaber - Ihr neues Zuhause in Mörlenbach!

Auf einem großzügigen Grundstück von 999 m<sup>2</sup>, eingebettet am Wiesenrand und umgeben von einer malerischen Naturkulisse, erwartet Sie ein freistehendes, modernes Einfamilienhaus, mit ca. 176 m<sup>2</sup> Wohnfläche, das 2019 erbaut wurde und höchsten Wohnkomfort verspricht.

Das Herzstück des Hauses ist zweifellos die großzügige Wohnküche, die mit einer raumhohen Panoramaverglasung den Blick auf den Garten und die umliegende Natur freigibt. Die moderne Leicht-Einbauküche mit einer großen Kochinsel und Siemens-Markengeräten lässt keine kulinarischen Wünsche offen.

Im Erdgeschoss finden Sie zwei flexible Bürozimmer, die aufgrund des eigenen Außenzugangs nicht nur als Homeoffice dienen können, sondern auch als separater Wohnbereich mit Gäste-Dusche - ideal für einen Teenager oder eine kleine Privatpraxis.

Der offen gestaltete Wohnbereich mit Eiche-Parkett und die moderne

naturbelassene Fichtenholzdecke tragen zu einer hochwertigen zeitgemäßen Wohnatmosphäre bei.

Die obere Etage beherbergt drei helle und geräumige Schlafzimmer mit hohen Decken und ein großes Tageslichtbadezimmer mit Wellness-Dusche, Badewanne und einem großzügigen Waschtisch. Hier erleben Sie und Ihre Familie pure Entspannung und Privatsphäre.

Der große Garten erstreckt sich in zwei terrassierten Ebenen nach Süden und bietet einen herrlichen Blick in die unberührte Natur. Gestalten Sie diesen Freiraum nach Ihren persönlichen Vorstellungen und erleben Sie die harmonische Verbindung zwischen Innen und Außen.

Die Immobilie setzt zudem auf Energieeffizienz, dank einer modernen Luft-Wasser-Wärmepumpe sowie einer gemieteten Photovoltaikanlage. Dieses moderne Einfamilienhaus bietet nicht nur ein Zuhause, sondern ein Erlebnis inmitten der Natur. Erfüllen Sie sich den Traum vom Wohnen am Naturrand.

Bezugsfrei Anfang 2024

Um sich vorab einen Eindruck zu verschaffen empfehlen wir Ihnen unsere virtuelle 360°-Immobilientour in 3D.

## Ausstattung:

- hochwertige Fertigbauweise Griffnerhaus, Baujahr 2019
- KfW-Effizienzhaus, Klasse 55
- Fußbodenheizung
- nicht unterkellert
- dreifachverglaste überwiegend bodentiefe Fenster und Türen
- Einbauküche Marke Leicht mit Siemens Elektrogeräten
- Hauswirtschafts- und Technikraum hinter der Küche
- elektrische Außen-Jalousien
- Parkett-Boden Eiche
- Malerflies
- hohe Decken
- offene in den Wohnraum integrierte Geschosstreppe mit Eiche-Stufen
- PV-Anlage Baujahr 2023, 6,66kWp mit 18 Modulen
- Batterie-Speicher mit 7,68 kWh
- Internet: Glasfaserkabel liegt bereits vor dem Haus

## Sonstiges:

### WARUM ÜBER ZWEI BURGEN IMMOBILIEN VERKAUFEN?

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 Wertermittlung Ihrer Immobilie.

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Mörlenbach
- > 6 Zimmer

- > 176 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: MW-414



Wir freuen uns auf Sie!

## Objektbilder:



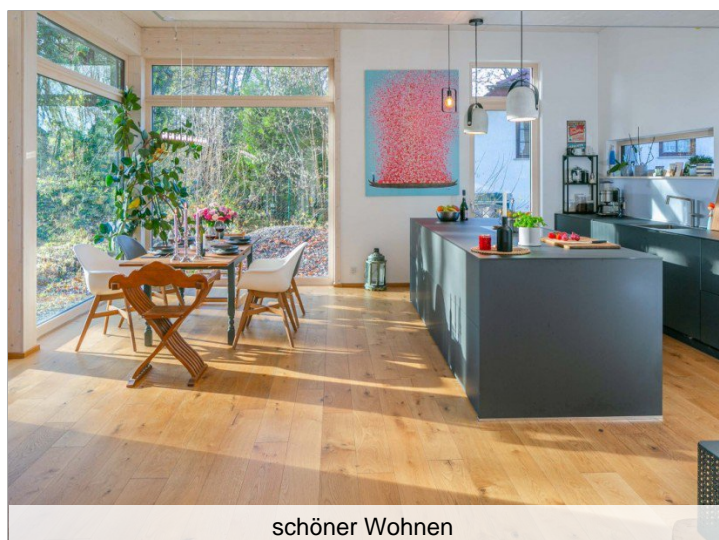
Hausansicht



moderne Architektur



freistehend



schöner Wohnen



Blick zum Essbereich

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Mörlenbach
- > 6 Zimmer

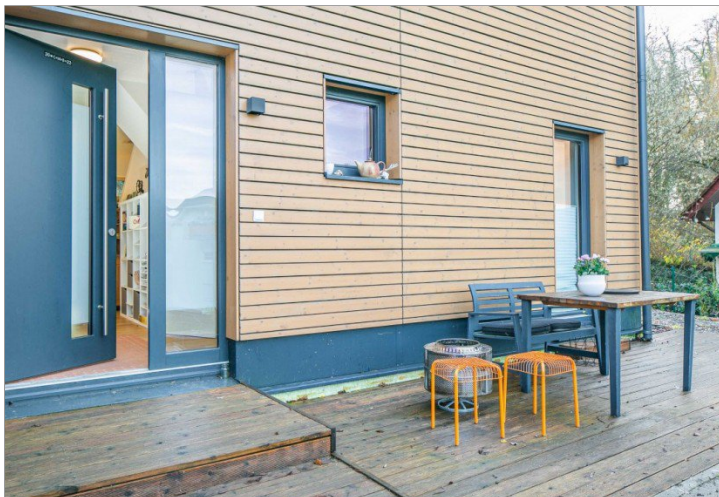
- > 176 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: MW-414



großes Grundstück



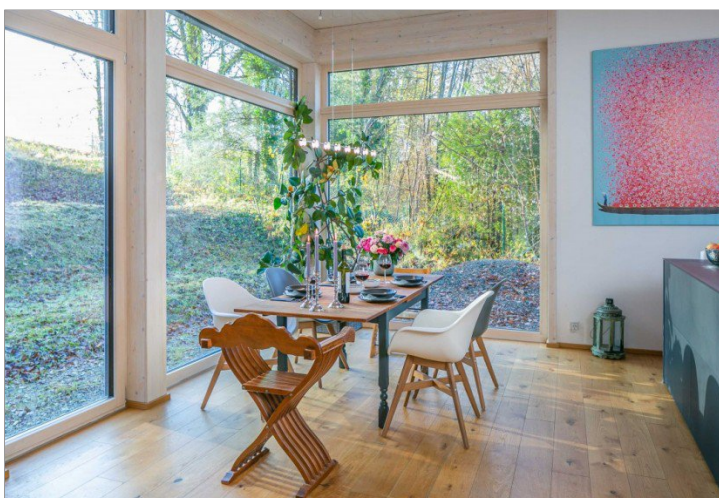
Kochinsel



Eingang mit Terrasse



großzügig



Essbereich mit Ausblick



Blick zum Essplatz

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Mörlenbach
- > 6 Zimmer

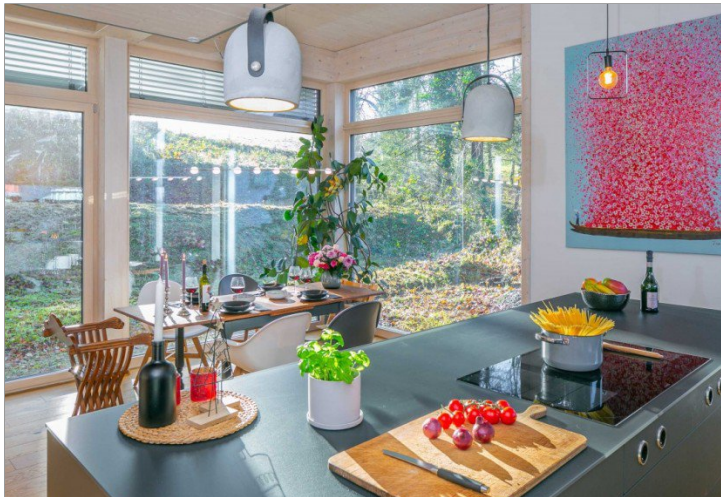
- > 176 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: MW-414



Hier macht Kochen Spaß



Blick zum Wohnbereich



modern



Wohnbereich



Impressionen



OG Treppenaufgang

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Mörlenbach
- > 6 Zimmer

- > 176 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: MW-414



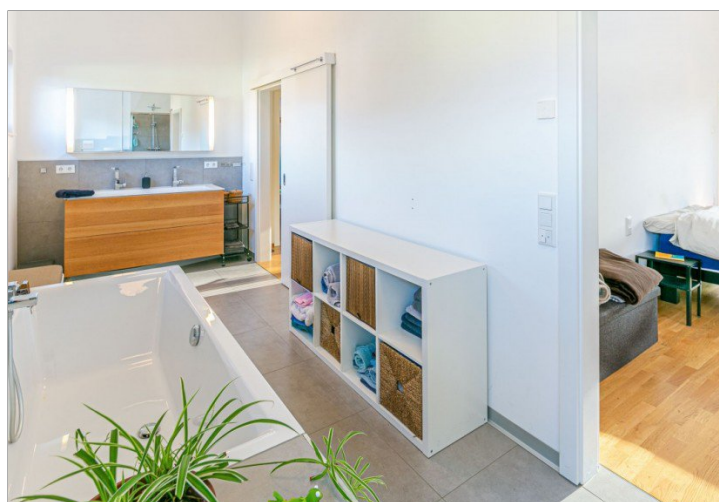
Diele OG



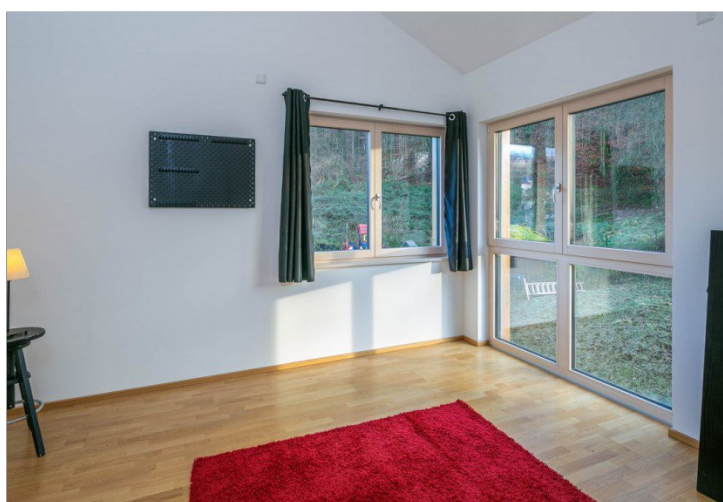
Blick vom OG in den Garten



ruhig schlafen



Familienbad



Kinderzimmer OG



Wellnessdusche

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Mörlenbach
- > 6 Zimmer

- > 176 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: MW-414



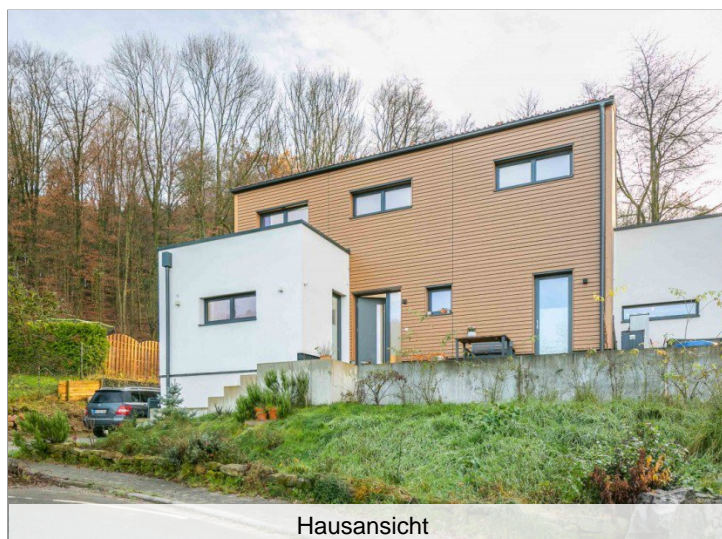
Tageslichtbad



wohlfühlen



Kinderzimmer OG



Hausansicht

