

# EXPOSÉ

## Freistehendes modernes Einfamilienhaus in Unter-Abtsteinach +VERKAUFT+



### ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus  
Adresse: 69518 Abtsteinach  
Baujahr: 2012  
Zimmerzahl: 5  
Wohnfläche (ca.): 181,36 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche (ca.): 6,85 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche (ca.): 499 m<sup>2</sup>  
Anzahl Etagen: 2  
Anzahl Stellplätze: 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

> Abtsteinach

> 5 Zimmer

> 181,36 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: MW-328



## Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	69518 Abtsteinach
Baujahr	2012
Zimmerzahl	5
Wohnfläche (ca.)	181,36 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (ca.)	6,85 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	499 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	auf Anfrage
Anzahl Etagen	2
Anzahl Stellplätze	2
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Elektro, Luft-/Wasser-Wärmepumpe
Endenergiebedarf	19 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis Baujahr	2012
Wohn- / Schlafzimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
WC	1
Befuerung	Elektro, Luft-/Wasser-Wärmepumpe
Provision für Käufer	5,95 % inkl. MwSt.

## Objektbeschreibung:

In ruhiger Wohnlage am Wiesenrand in Unter-Abtsteinach erwartet Sie ein modernes und gepflegtes freistehendes Einfamilienhaus auf einem 499 m<sup>2</sup> Sonnengrundstück. Erstbezug dieses architektonisch ansprechenden Domizils war in 2013.

Ihrer Familie stehen insgesamt ca. 181 m<sup>2</sup> modern ausgestattete Wohnfläche auf 2 Etagen zur Verfügung. Sobald Sie dieses Haus betreten, werden Sie begeistert sein. Der große Wohn- und Essbereich sowie die offene Einbau-Küche, die bereits im Kaufpreis enthalten ist, sind im Erdgeschoss das Highlight. Große Schiebe-Fensterelemente verbinden das gesamte Erdgeschoss mit dem ebenen davorliegenden sonnigen Garten.

Insgesamt stehen Ihnen 5 Zimmer, 2 Bäder und ein Gäste-WC zur Verfügung. Das ideale Zuhause für eine anspruchsvolle 3- bis 4-köpfige Familie die Wohnkomfort und Ruhe sucht.

Die Außenanlagen sind bereits eingeebnet und lassen den künftigen Eigentümern ihren persönlichen Gestaltungsspielraum.

Um sich vorab einen Eindruck zu verschaffen sehen Sie sich unsere

Bilder, die Ausstattungsbeschreibung und unsere interaktive 360°-Immobilien-Tour in 3D vom Innenbereich dieses herrlichen Anwesens an. Bei konkretem Interesse vereinbaren Sie bitte Ihren individuellen Besichtigungstermin mit unserem Verkaufsbüro.

Freiwerdend nach Vereinbarung.

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

## Ausstattung:

- oEnergie-Effizienzhaus 55
- omoderne Fertigbauweise von Hanse-Haus
- onicht unterkellert
- oFußbodenheizung in allen Wohnräumen
- ohochwertige Zimmertüren aus satiniertem Glas
- ogroßflächige dreifach verglaste Fensterelemente
- oim EG Fenster-Schiebeelemente
- oinsgesamt behaglicher und moderner Wohnkomfort
- omoderne Design-Badausstattungen
- oGeschosstreppe Vollholz
- omodere energieeffiziente Luft-Wasser-Wärmepumpe
- oWarmwasser-Erzeugung über Sonnenkollektoren
- ogroßformatige Feinsteinzeugfliesen im EG
- oKörkböden im OG
- ohochwertige Einbauküche
- oGarage oder Carport vorgesehen
- oKaminanschluss im Wohnbereich vorbereitet
- overnetztes Haustechnik mithilfe eines aufwändigen BUS-System
- oautomatisiert Elektroinstallation und Gebäudetechnik im gesamten Haus
- oHigh-Speed Internet verfügbar (bis zu 50 Mbit/s)

## Lagebeschreibung:

Sehr ruhige Wohnlage am Bebauungsrand mit herrlichem Ausblick. Verkehrsgünstig gut erreichbar, Fahrzeit von Abtsteinach nach Weinheim ca. 20 Minuten über Birkenau-Löhrbach oder Gorchheimetal, gute Anbindung zur Autobahn A5 in Richtung Heidelberg oder Frankfurt.

In Abtsteinach befinden sich ein Supermarkt, Ärzte, Apotheken sowie ein Kindergarten (ca. 1,5 km) und eine Grundschule (ca. 1,4 km) Diese Einrichtungen sind auch zu Fuß erreichbar. Weiterführende Schulen sind in Wald-Michelbach vorhanden und bequem mit dem Schulbus zu erreichen.

Abtsteinach ist mit ca. 2.500 Einwohnern die kleinste Gemeinde im Kreis-Bergstraße. Mit den drei Ortsteilen Ober-Abtsteinach, Unter-Abtsteinach und Mackenheim liegt Abtsteinach mitten im Erholungsgebiet des Geo-Naturparks Bergstraße-Odenwald.

## Sonstiges:

WARUM ÜBER ZWEI BURGEN IMMOBILIEN VERKAUFEN?

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Abtsteinach
- > 5 Zimmer

- > 181,36 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: MW-328



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.

Wir freuen uns auf Sie!

## Objektbilder:



Luftaufnahme Gebäude



Garten vor Wohnzimmer



Luftaufnahme



Luftaufnahme Gebäude



Hausansicht Vorderseite

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Abtsteinach
- > 5 Zimmer

- > 181,36 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: MW-328



Luftaufnahme Umgebung



Einbauküche inklusive



Essen und Wohnen



moderne Einbauküche



Blick Wohnbereich



Essbereich

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Abtsteinach
- > 5 Zimmer

- > 181,36 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: MW-328



Impressionen



Wohnbereich



Küche und Essplatz



Zimmer EG



Blick Wohnbereich

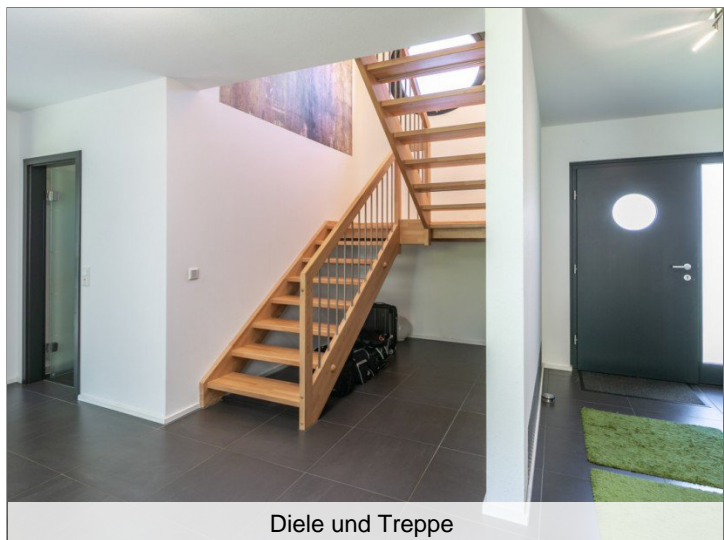


Gäste-WC

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Abtsteinach
- > 5 Zimmer

- > 181,36 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: MW-328



Diele und Treppe



Zimmer drei OG



Treppe im OG



Duschbad OG



Schlafzimmer eins OG



Duschbad OG

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Abtsteinach
- > 5 Zimmer

- > 181,36 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: MW-328



Zimmer zwei OG



moderer Waschtisch



Badezimmer mit Dusche

Zwei Burgen Immobilien GmbH & Co. KG



Ein Haus für die Familie



Waschtisch

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Abtsteinach
- > 5 Zimmer

- > 181,36 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: MW-328



Wellnessdusche

