

# EXPOSÉ

## GROßZÜGIGE TERRASSENWOHNUNG IN HALBHÖHENLAGE SÜDLICH DES WEINHEIMER SCHLOßPARKS



### ECKDATEN

Objektart: Wohnung

Adresse: 69469 Weinheim

Baujahr: 1979

Zimmerzahl: 4

Wohnfläche (ca.): 162 m<sup>2</sup>

Nutzfläche (ca.): 72 m<sup>2</sup>

Gesamtfläche (ca.): 234 m<sup>2</sup>

Energieausweis Baujahr: 1979

**VERKAUFT**

**Zwei Burgen Immobilien GmbH & Co. KG**

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

info@zweiburgen.de ° www.zweiburgen.de

> Wohnung  
> Weinheim  
> 4 Zimmer

> 162 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
> Objektnummer: MW-154



## Objekteckdaten:

Objektart	Wohnung
Adresse	69469 Weinheim
Baujahr	1979
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	162 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (ca.)	72 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche (ca.)	234 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	auf Anfrage
Energieausweis Baujahr	1979
Provision für Käufer	3,57 % inkl. MwSt.

## Objektbeschreibung:

Im Alleinauftrag!

Diese attraktive Terrassenwohnung bietet eine hochwertig ausgestattete Wohnfläche von ca. 162 m<sup>2</sup> auf einer Ebene in Verbindung mit einer gesuchten Wohnlage südlich des Weinheimer Schlossparks. Die Lage am Ende einer Sackgasse garantiert absolute Ruhe.

Die 1979 erbaute Wohnung befindet sich im ersten und gleichzeitig obersten Geschoss eines Doppelhauses mit insgesamt nur 4 Einheiten.

Die großzügige Raumaufteilung beherbergt 3 Schlafzimmer, einen großen Wohn- und Essbereich mit offenem Kamin, ein Tageslichtbad mit Sauna, ein Gäste-WC, eine große Miele-Einbauküche, einen Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss, alles auf einer Wohnebene.

Die weitläufige West-Terrasse (ca. 36 m<sup>2</sup>) mit zwei ausladenden Markisen verfügt Richtung Westen über einen herrlichen Fernblick in die Rheinebene sowie nach Nord-Westen über einen einzigartigen Ausblick über eine weitläufige Gartenlandschaft mit herrlichen Stauden. Dieses Nachbargrundstück dient für die Pflanzen-Aufzucht des Schau- und Sichtungsgartens (Hermannshof) der Carl Freudenberg Stiftung Weinheim.

Ein großer Kellerraum (ca. 20 m<sup>2</sup>) ist direkt von der Wohnung über eine Treppe erreichbar.

Die Wohnung verfügt über ein Sondernutzungsrecht an dem ebenen Gartenbereich hinter dem Haus (ca. 100 m<sup>2</sup>).

Auf der Erdgeschossenebene befindet sich die eigene große Doppelgarage (ca. 41 m<sup>2</sup>), in der bequem zwei Autos nebeneinander parken können. Ein weiterer Kellerraum (ca. 11 m<sup>2</sup>) befindet sich hinter der Garage.

Die zu der Wohnung gehörende Nutzfläche beträgt insgesamt ca. 72 m<sup>2</sup>.

Im Haus gibt es keinen Personenaufzug.

Die außergewöhnlich gepflegte Wohnung wird im Sommer 2012 bezugsfrei.

## Ausstattung:

Hochwertige Gesamtausstattung, Baujahr 1979, umfangreich modernisiert, massive Parkettböden in allen Wohnräumen, modernes geräumiges Tageslichtbad mit Sauna sowie ebenfalls modernisiertes Gäste-WC, offener Kamin im Wohnzimmer, großzügige Verglasungen im Wohn- und Essbereich, komplett sanierte und neu geflieste Terrasse mit zwei großen Markisen, Elektro-Nachtspeicherheizung (bereits ohne Asbest!), große hochwertige Einbauküche von Miele, etc.

## Lagebeschreibung:

Weinheim-Stadt, beste sehr ruhige Hangaussichtslage südlich des Schloßparks mit Fernsicht in die Rheinebene

## Sonstiges:

WIR VERKAUFEN/VERMIETEN AUCH IHRE IMMOBILIE!

Unsere Leistungen:

Zielsichere Abschlüsse durch professionelle Arbeitsweise und individuelle Beratung, umfangreiche Kundenkontakte, langjährige Marktkenntnisse sowie persönliche Betreuung bis zum Notartermin.

Nehmen Sie unsere Erfahrung und die Qualität unserer Leistungen in Anspruch!

Wir freuen uns auf Sie!

Ihr Ansprechpartner:

Markus Weber, Zwei Burgen Immobilien GmbH & Co. KG,  
Luisenstraße 15, 69469 Weinheim

Telefon: (06201) 188 74 00

Da es sich um eine kleine Eigentümergemeinschaft mit nur 4 Wohnungen handelt, rechnet jeder Eigentümer seine Verbrauchskosten individuell mit den Versorgungsunternehmen ab. Der Verbrauch von Wasser bzw. die Müllkosten, etc. sind von der Anzahl der Personen im Haushalt abhängig. Die Vorauszahlung für Heiz- und Warmwasserkosten sowie der Haushaltsstrom beträgt Euro 341,- pro Monat.

## Objektbilder:

# Eckdaten

- > Wohnung
- > Weinheim
- > 4 Zimmer

- > 162 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: MW-154



FERNBLICK



WOHN/ESSBEREICH



SÜD-WEST-TERRASSE



MIELE-EINBAUKÜCHE



WOHNBEREICH M. SEEBLICK



**ZWEI BURGEN**  
IMMOBILIEN

IN DEN BESTEN LAGEN!

# Eckdaten

- > Wohnung
- > Weinheim
- > 4 Zimmer

- > 162 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: MW-154



DOPPELGARAGE



WEISSES BAD M. SAUNA



BREITER FLUR



AUFGANG

