

# EXPOSÉ

Hier lässt es sich gut wohnen: geräumige 3 1/2

Zimmer-Terrassen-Eigentumswohnung gegenüber Schlosspark Weinheim



## ECKDATEN

Objektart: Wohnung

Adresse: 69469 Weinheim

Baujahr: 1974

Zimmerzahl: 3,5

Wohnfläche (ca.): 135 m<sup>2</sup>

Anzahl Stellplätze: 1

Tiefgarage: Anzahl 1

Energieausweis: Verbrauchsausweis

Wesentlicher Energieträger: Gas

**Kaufpreis**  
**€ 488.000,-**

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

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

> Wohnung  
> Weinheim  
> 3,5 Zimmer

> 135 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
> Objektnummer: MW-458



## Objekteckdaten:

Objektart	Wohnung
Adresse	69469 Weinheim
Baujahr	1974
Zimmerzahl	3,5
Wohnfläche (ca.)	135 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	488.000,- €
Anzahl Stellplätze	1
Tiefgarage	Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieverbrauchskennwert	149 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis Ausstelldatum	2020-01-30
Energieausweis gültig bis	29.01.2030
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Werteklasse	E
Energieausweis Baujahr	1974/2015
Wohn- / Schlafzimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
WC	1
Befuerung	Gas
Provision für Käufer	keine Käuferprovision!

## Objektbeschreibung:

Diese gepflegte Eigentumswohnung aus dem Baujahr 1974 befindet sich in ruhiger und zentraler Bestlage der Weinheimer Innenstadt.

Vor dem gesamten Wohnbereich befinden sich mehrere sonnige Terrassen mit herrlichem Ausblick in die vorgelagerte gepflegte Parkanlage ohne störende Einblicke.

Der Zugang vom Tiefgaragenstellplatz erfolgt mit dem Aufzug. Den zentralen Wohnbereich bildet ein großes, helles Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse. Von hier aus verläuft der Raum halboffen in den separaten Essbereich, welcher wiederum in die weiße Einbauküche übergeht. Zudem stehen zwei geräumige Schlafzimmer zur Verfügung, eines davon mit eigenem Zugang zu einer weiteren West-Terrasse.

Die Wohnräume sind überwiegend mit hochwertigem Laminat in Holzoptik ausgestattet und weisen dank großzügiger Fensterflächen gute Lichtverhältnisse auf.

Alle Fenster sind mit elektrischen Rollläden ausgestattet.

Die Wohnfläche beträgt ca. 135 m<sup>2</sup>. Die Flächen der Terrassen sind zu 50 % in der Wohnfläche enthalten.

Das modernisierte, weiß geflieste Badezimmer ist mit einer Dusche, Doppelwaschtisch und einem Handtuchheizkörper ausgestattet. Ein separates Gäste-WC ist ebenfalls vorhanden; hier besteht die bauliche Option, eine weitere Dusche zu installieren.

Waschmaschinenanschlüsse sind in beiden Sanitärräumen integriert. Ein ca. 8,5 m<sup>2</sup> großer Abstell- und Hauswirtschaftsraum innerhalb der Wohnung bietet funktionalen Stauraum.

Ein großer und breiter Tiefgaragenstellplatz ist inklusive.

Um sich vorab einen Eindruck zu verschaffen, empfehlen wir Ihnen unsere virtuelle 360° Immobilien tour in 3D vom Innen- und Außenbereich. Bei konkretem Interesse vereinbaren Sie bitte Ihren individuellen Besichtigungstermin mit unserem Verkaufsbüro.

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

## Ausstattung:

- Baujahr 1974
- Aufzug - Hochparterre
- Mehrere West-Terrassen mit elektrischen Markisen
- Laminat, Teppichböden und Fliesen
- Badezimmer mit Dusche
- Handtuchheizkörper im Badezimmer
- Fenster mit Rollläden, vollständig elektrisch betrieben
- gepflegter Gesamtzustand, Nichtraucherwohnung
- Gäste-WC, Einbau einer weiteren Dusche möglich
- weiße Einbauküche
- Waschmaschinen-Anschlüsse in beiden Bädern
- 1 großer Abstellraum in der Wohnung (ca. 8,5 m<sup>2</sup>)
- 1 breiter Tiefgaragenstellplatz
- Gemeinschafts-Fahrradraum
- Kabelfernsehen
- Internet bis zu 1000 MBit/s Download, 75 MBit/s Upload

## Lagebeschreibung:

Top-Wohnlage Innenstadt Weinheim, in unmittelbarer Nähe Schlosspark und Schau- und Sichtungsgarten (Hermannshof).

Die Wohnung liegt im Hochparterre (talseitig im 1. Obergeschoss) und befindet sich innerhalb des Gebäudes auf gleicher Ebene wie der

# Eckdaten

- > Wohnung
- > Weinheim
- > 3,5 Zimmer

- > 135 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: MW-458



Eingangsbereich. Vom Außenbereich bis zur Haustür führen mehrere Stufen.  
Der Zugang vom Tiefgaragenstellplatz erfolgt mit dem Aufzug stufenlos.

## 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:



große Westterrasse



Blick vom Essbereich



Essbereich



Essen

# Eckdaten

- > Wohnung
- > Weinheim
- > 3,5 Zimmer

- > 135 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: MW-458



Blick in Grüne



hellles Gestaltungsbeispiel heller Wohnraum



Einbauküche inklusive



Schlafzimmer



großes Wohnzimmer



Terrasse vor Schlafzimmer

# Eckdaten

- > Wohnung
- > Weinheim
- > 3,5 Zimmer

- > 135 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: MW-458



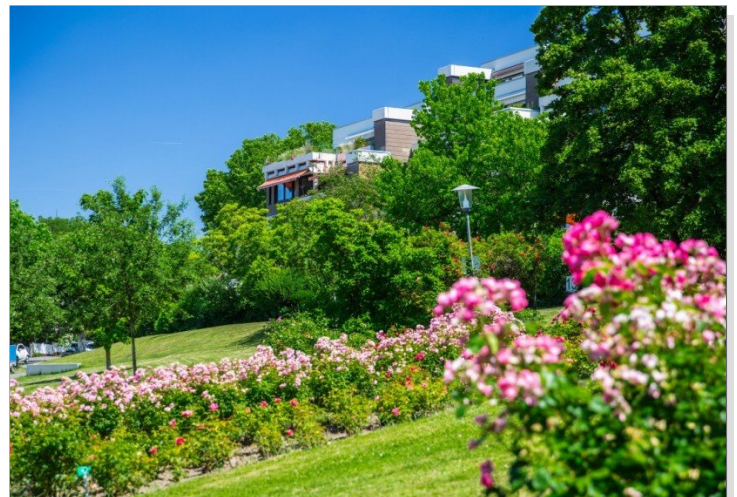
Terrasse vor Essbereich



blickgeschützt



großes Duschbad



davorliegende Parkanlage



gelles Gestaltungsbeispiel zweites Schlafzimmer, Büro



Hausansicht

# Eckdaten

- > Wohnung
- > Weinheim
- > 3,5 Zimmer

- > 135 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: MW-458



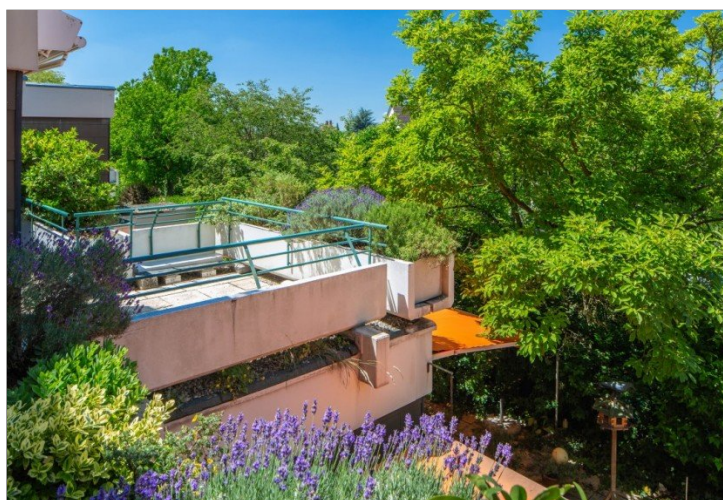
Abstellraum



Westansicht



Blick Schlafzimmer-Terrasse



Blick Terrasse

