

# EXPOSÉ

## Mehrfamilienhaus in Aussichtslage von Wald-Michelbach-OT



### ECKDATEN

Objektart: Mehrfamilienhaus  
Adresse: 69483 Wald-Michelbach  
Baujahr: 1998  
Zimmerzahl: 14  
Wohnfläche (ca.): 382 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche (ca.): 172 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche (ca.): 616 m<sup>2</sup>  
Anzahl Etagen: 3  
Garage: ja

**VERKAUFT**

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

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

- > Mehrfamilienhaus
- > Wald-Michelbach
- > 14 Zimmer

- > 382 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: MW-388



## Objekteckdaten:

Objektart	Mehrfamilienhaus
Adresse	69483 Wald-Michelbach
Baujahr	1998
Zimmerzahl	14
Wohnfläche (ca.)	382 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (ca.)	172 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	616 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	auf Anfrage
Anzahl Etagen	3
Garage	ja
Garage	Anzahl 2
Carport	Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Alternativ
Energieverbrauchskennwert	92 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis Ausstelldatum	2022-08-16
Energieausweis gültig bis	15.08.2032
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Werteklasse	C
Energieausweis Baujahr	1998
Anzahl der Einheiten	4
Wohn- / Schlafzimmer	14
Schlafzimmer	7
Badezimmer	4
WC	1
Befuerung	Alternativ
Provision für Käufer	Käufer provisonsfrei!

## Objektbeschreibung:

Willkommen im Herzen der Natur, wo Ruhe und Geborgenheit Ihr neues Zuhause umarmen! Dieses im Jahr 1998 massiv erbaute freistehende Mehrfamilienhaus bietet eine idyllische Lage, die das Herz jeder Großfamilie und mehrerer Generationen höherschlagen lässt. Auf einem großzügigen 616 m<sup>2</sup> großen Grundstück wurde dieses Anwesen im Jahr 1998 in hochwertiger massiver Bauqualität errichtet. Das Haus wurde 1996 als Zweifamilienhaus genehmigt, im heutigen

Ausbauzustand wurde es in 4 Wohnbereiche unterteilt, jede davon ein Schatz für sich. Von den sonnigen, überdachten Loggien aus erstreckt sich eine unverbaubare Fernsicht, die die naturnahe Atmosphäre perfekt ergänzt. Alle Wohnungen sind sofort bezugsfrei.

Die großzügige 5-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss mit rund 169 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet alle Annehmlichkeiten auf einer Ebene. Die beiden Wohnbereiche im Erdgeschoss mit je etwa 66 m<sup>2</sup> Wohnfläche können miteinander verbunden werden, um eine großzügige Einheit zu schaffen. Im Gartengeschoss erwartet Sie ein weiterer Wohnbereich mit 3 Zimmern und ca. 82 m<sup>2</sup> Wohnfläche - Raum für gemeinsame Erlebnisse und individuelle Rückzugsmöglichkeiten.

Die Gesamtwohnfläche von ca. 383 m<sup>2</sup> wird ergänzt durch ca. 172 m<sup>2</sup> Nutzfläche, die Keller und Garage umfassen. Das gesamte Anwesen befindet sich in einem hervorragenden Zustand, sowohl technisch als auch optisch, und bietet sich somit als ideale Immobilie zur Kapitalanlage und zum Selbstbezug an.

Die grüne Oase hinter dem Haus lädt zu gemütlichen Sommertagen auf der Gartenterrasse ein, während Ihre Kinder auf der ebenen Rasenfläche spielen können.

Parkmöglichkeiten für Ihre Fahrzeuge stehen im Carport und in der großzügigen Doppelgarage bereit.

Erleben Sie die Harmonie von Natur und Wohnkomfort - sichern Sie sich dieses Traumdomizil für Ihre Familie und kommende Generationen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und tauchen Sie ein in die naturnahe Ruhe dieses besonderen Anwesens!

Exklusiv im Allein-Auftrag

## Ausstattung:

- hochwertige Massivbauweise, Poroton-Mauerwerk, Baujahr 1998
- Garagengebäude Baujahr 1989
- Carport unterkellert
- Dachgauben
- Garagenaufbau mit Dachgauben 2007, Wohnbereich über der Garage in 2012 ausgebaut
- Holzvergaser-Heizung Baujahr 2006 mit zusätzlicher Öl-Zentralheizung Baujahr 1997
- 8.000 Ltr. Öltanks
- Verbrauchsabrechnung zentral für jede Wohnung separat mit Wärmemengenzählern
- separate Verbrauchserfassung für Wasser und Strom
- Hauswirtschaftsraum
- Hauswasserwerk für WC-Spülung mit ca. 6.000 Ltr. Zisterne für alle Wohnungen sowie für Außenwasserhähne in Garage und Garten
- unterkellerte Garage mit Technikraum und Werkraum
- sämtliche Küchen verfügen über Dunstabzug nach außen
- Bodenbeläge in den Wohnbereichen überwiegend Fliesen, sonstige Zimmer Teppich, Kork
- zentrale Satellitenanlage für alle Wohnungen
- Wohnung im EG links behindertengerecht vorbereitet mit extra breiten Türen

# Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Wald-Michelbach
- > 14 Zimmer

- > 382 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: MW-388



- Internetgeschwindigkeit bis zu 500 MBit/s im Download
- Verbrauchsausweis, 92 kWh/(m<sup>2</sup>x a), 1998/2006, Holz + Öl

## Lagebeschreibung:

Unter-Schönmattenweg ist ein von herrlicher Natur umgebener Ortsteil von Wald-Michelbach im Kreis Bergstraße/Hessen und hat derzeit ca. 1.200 Einwohner. Im näheren Umkreis von Unter-Schönmattenweg führen mehrere Naturparkplätze zu weitläufigen Wanderwegen.

Ein Bäcker und ein Metzger sind im Ort vorhanden, ebenso Busverbindungen und Schulbusverkehr. Seit 2022 gibt es zusätzlich das innerörtliche Rufbus-System: den "Michelbus". Weitere Buslinien: VRN 680 und 681 (Weinheim), 683 (Heppenheim) und 685 (Hirschhorn).

Ein Gymnasium, eine Haupt- und Realschule sowie zwei Grundschulen befinden sich in Wald-Michelbach, eine Grundschule in Unter-Schönmattenweg in der Kirchstraße fußläufig (250 m).

Unter-Schönmattenweg hat eine Kita für Kinder ab 2 Jahren in der Kirchstraße gegenüber unseres Verkaufsanwesens.

## Sonstiges:

### WARUM MIT ZWEI BURGEN IMMOBILIEN VERKAUFEN?

Mit unseren Kontakten, unseren professionellen Immobilienpräsentationen, eingebunden in unser exklusives Marketing verkaufen wir Immobilien im gesamten Rhein-Neckar-Raum mit einer durchschnittlichen Verkaufszeit von 6 bis 8 Wochen.

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!

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:



Mehrfamilienhaus Wald-Michelbach



sonnige Terrasse



Wohnen in Wald-Michelbach

# Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Wald-Michelbach
- > 14 Zimmer

- > 382 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: MW-388



Luftbild Drohne



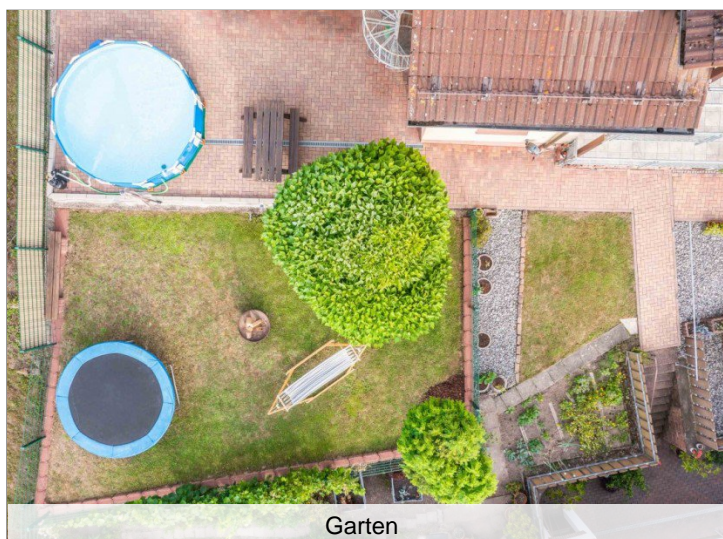
Hausansicht Straßenseite



Gesamtansicht



Wohnbereich DG



Garten



Blick Küche DG

# Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Wald-Michelbach
- > 14 Zimmer

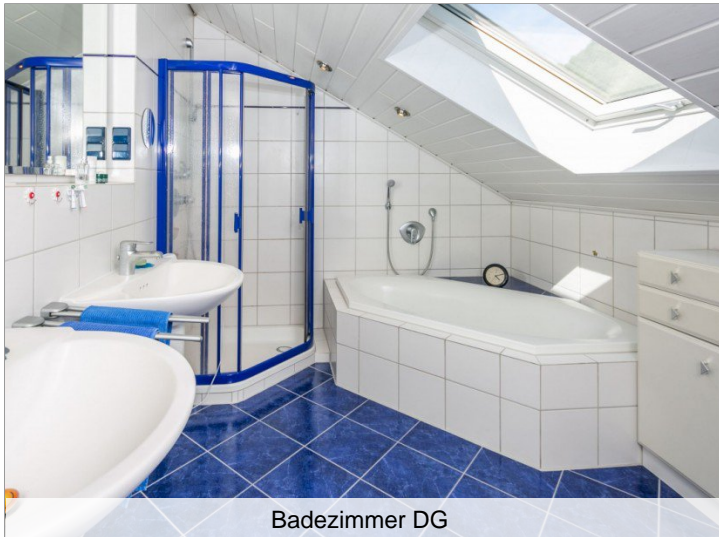
- > 382 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: MW-388



Flur DG



Loggia DG



Badezimmer DG



Zimmer DG



Schlafzimmer DG



Essbereich EG rechts

# Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Wald-Michelbach
- > 14 Zimmer

- > 382 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: MW-388



Bad EG rechts



Wohnbereich EG rechts



Loggia EG rechts



Schlafzimmer EG links



Zimmer EG rechts



Loggia EG links

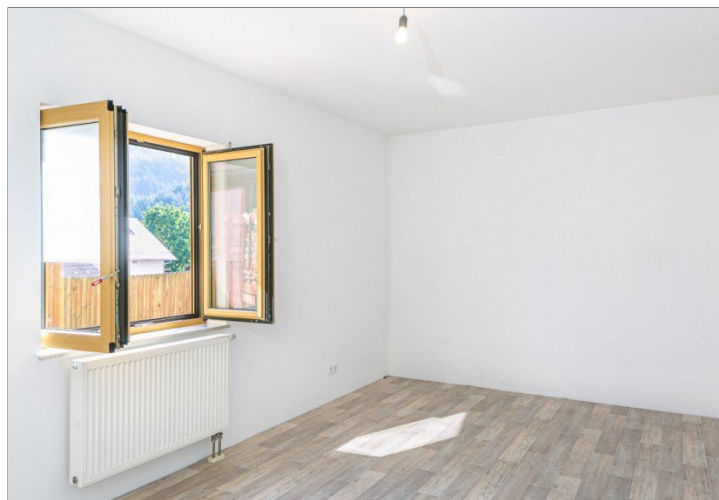
# Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Wald-Michelbach
- > 14 Zimmer

- > 382 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: MW-388



Bad EG links



Schlafzimmer 1 Gartengeschoss



Wohnen EG links



Schlafzimmer 2 Gartengeschoss



Wohnbereich Gartengeschoss



Loggia Gartengeschoss

