

EXPOSÉ

Naturnah wohnen mit kurzen Schulwegen - 6-Zimmer-Einfamilienhaus mit ELW, Weinheim-Steinklingen



ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus

Adresse: 69469 Weinheim

Baujahr: 1965

Zimmerzahl: 6

Wohnfläche (ca.): 209 m²

Nutzfläche (ca.): 72 m²

Grundstücksfläche (ca.): 845 m²

Anzahl Etagen: 2

Garage: ja

**Kaufpreis
auf Anfrage**

Zwei Burgen Immobilien GmbH & Co. KG

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

> Einfamilienhaus
> Weinheim
> 6 Zimmer

> 209 m² Wohnfläche
> Objektnummer: MW-455



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	69469 Weinheim
Baujahr	1965
Zimmerzahl	6
Wohnfläche (ca.)	209 m ²
Nutzfläche (ca.)	72 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	845 m ²
Kaufpreis	auf Anfrage
Anzahl Etagen	2
Garage	ja
Freiplatz	Anzahl 1
Garage	Anzahl 1
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Endenergiebedarf	199,50 kWh / (m ² *a)
Energieausweis Ausstelldatum	2026-03-12
Energieausweis gültig bis	11.03.2036
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	F
Energieausweis Baujahr	1965 / 2010
Anzahl der Einheiten	2
Wohn- / Schlafzimmer	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Befuerung	Öl
Provision für Käufer	keine Käuferprovision

Objektbeschreibung:

Dieses idyllisch und naturnah gelegene Einfamilienhaus, Baujahr ca. 1965, befindet sich in einer ruhigen, sonnigen Aussichtswohnlage in Weinheim-Steinklingen. Mit einer großzügigen Grundstücksgröße von 845 m² und einer Wohnfläche von ca. 209 m² auf zwei Ebenen bietet dieses Haus ausreichend Platz für die ganze Familie.

Da sich die Grundschule und der Kindergarten direkt auf der gegenüberliegenden Straßenseite befinden, profitieren Familien von sicheren und kurzen Wegen.

Das Wohnhaus wurde in den Jahren 2009 und 2010 energetisch durch

ein neues Dach, moderne Fenster und eine neue Heizung modernisiert. Die sofort bezugsfreie Hauptwohnung in der oberen Ebene mit ca. 140 m² Wohnfläche verfügt über einen großzügigen Wohnbereich mit Kaminzimmer, Echtholzdielen und einer angrenzenden halboffenen Einbauküche.

Von hier aus betreten Sie den Westbalkon, der einen Weitblick in die Natur in ruhiger Umgebung mit Abendsonne bietet. Zwei Schlafzimmer und ein modernisiertes Duschbad eröffnen vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Viel Platz für Erholung im Freien verspricht der große Wintergarten, der ca. 2009 angebaut wurde, mit direktem Zugang zum gepflegten, ebenen Ost-Garten hinter dem Haus.

Ein ausgebauter Spitzboden (nicht in der Wohnfläche enthalten) als zusätzliche Nutz- oder Hobbyfläche vervollständigen diese Einheit. Der Spitzboden eignet sich hervorragend als großzügiger, trockener Hobbyraum, Abstellraum oder Archiv, jedoch nicht als vollwertiges Zimmer.

Ein weiteres Schlafzimmer zur Hauptwohnung befindet sich in der unteren Wohnebene.

Der sonnige Garten mit den erst kürzlich neu angelegten Außenanlagen ist ideal für Familien mit Kindern geeignet. Er ist pflegeleicht, überwiegend mit einer Rasenfläche sowie einem Freisitz angelegt.

Die ca. 70 m² große Einliegerwohnung in der unteren Ebene ist zuverlässig an eine Seniorin vermietet. Diese Zwei-Zimmer-Wohnung mit Wohnküche und Badzimmer umfasst zudem eine eigene, überdachte West-Terrasse. Der davorliegende, schön bepflanzte, überwiegend ebene Gartenanteil lädt dazu ein, die Abendsonne zu genießen.

Ihre PKW parken Sie in der Garage mit elektrischem Torantrieb sowie dem davorliegenden Kfz-Stellplatz.

Ausstattung:

- Baujahr ca. 1965, Massivbauweise mit Ytong-Mauerwerk
- Anbau ca. 1977
- Sicherungskasten mit FI-Überspannungsschutzschalter in 1987 erneuert
- Laut Baubeschreibung: Ytong-Massiv-Mauerwerk, Geschossdecken: Holzbalkendecken, Untergeschoss: Beton-Bodenplatte mit Dämmung und Estrich, nichttragende Zwischenwände: Trockenbau
- Öl-Zentralheizung, Brennwerttechnik neu in 2010 mit großem WW-Pufferspeicher
- Wintergarten in anthrazitfarbener Alukonstruktion mit el. Markise in 2009
- Kunststofffenster mit 3-fach-Verglasung
- Dachsanierung 2009: ca. 260 mm Dämmung (Klemmfilz und Weichfaserplatten), schwarze engobierte Tonziegel, neue Dachfenster mit Außenrollläden)
- Holz-Fensterläden, keine Rollläden
- Versorgungsleitungen (Elektro, Wasser, Abwasser, Heizleitungen) überwiegend nicht erneuert

Obere Ebene:

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Weinheim
- > 6 Zimmer

- > 209 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: MW-455



- ältere Einbauküche von Nolte
- Böden: Echtholz-Eiche-Dielen schwimmend verlegt
- teilweise Holdecken, weiß gestrichen
- Duschbad vor mehreren Jahren modernisiert
- ältere Kaminanlage (derzeit ohne Betriebserlaubnis)

Untere Ebene:

- Badezimmer vor mehreren Jahren modernisiert
- Laminatböden
- Internet bis zu 50 MBit/s Download, 10 MBit/s Upload, Telekom: Magenta Zuhause M Regio

Lagebeschreibung:

herrlich ruhige Naturlage in Weinheim-Oberflockenbach (Steinklingen)

Sonstiges:

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!

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:



Ansicht West



Ansicht Nord-Ost



Wohnzimmer obere Wohnebene

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Weinheim
- > 6 Zimmer

- > 209 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: MW-455



Umgeben von Natur



Küche mit Zugang zum Wintergarten



Kaminzimmer



offener Wohn- und Essbereich



Essbereich



Wohnzimmer

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Weinheim
- > 6 Zimmer

- > 209 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: MW-455



Freisitz



Erholung pur !



Badezimmer



ideal für Kinder



Bad



Terrasse mit Wintergarten

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Weinheim
- > 6 Zimmer

- > 209 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: MW-455



sehr gepflegter Garten



neues Dach



Wintergarten und Terrasse



ebener Garten



Wintergarten



Ansicht Nord

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Weinheim
- > 6 Zimmer

- > 209 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: MW-455



Ansicht Nord-West



Zimmer 3 untere Wohnebene



Zimmer 2 obere Wohnebene



Zimmer ELW



Zimmer 1 obere Wohnebene



Essküche ELW

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Weinheim
- > 6 Zimmer

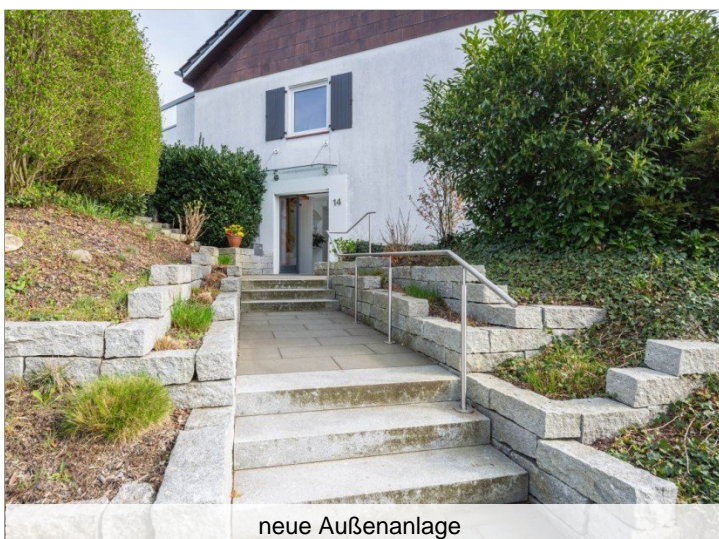
- > 209 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: MW-455



Wohnküche ELW



Garten ELW



neue Außenanlage

