

# EXPOSÉ

## Neuwertige Erdgeschoss Eigentumswohnung in ruhiger Citylage Weinheim +VERKAUFT+



### ECKDATEN

Objektart: Wohnung

Adresse: 69469 Weinheim-Innenstadt

Zimmerzahl: 3

Wohnfläche (ca.): 71,22 m<sup>2</sup>

Garage: ja

Stellplätze: ja

Stellplatzart: Tiefgarage

Energieausweis: Bedarfsausweis

Wesentlicher Energieträger: Elektro

**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-Innenstadt

> 3 Zimmer

> 71,22 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: MW-256



## Objekteckdaten:

Objektart	Wohnung
Adresse	69469 Weinheim-Innenstadt
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	71,22 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	auf Anfrage
Garage	ja
Stellplätze	ja
Stellplatzart	Tiefgarage
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Elektro
Endenergiebedarf	16 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis Ausstelldatum	2012-06-04
Energieausweis Baujahr	2012
Unterkellert	ja
Küche	Einbauküche
Befuerung	Elektro
Provision für Käufer	3,57% inkl. MwSt.

## Objektbeschreibung:

**\*\*RESERVIERT INNERHALB EINER WOCHES\*\***

**NEUWERTIGE ERDGESCHOSSWOHNUNG**

Exklusiv im Makler-Allein-Auftrag:

In ruhiger und zentraler Innenstadtlage erwartet Sie diese 2013 erbaute, moderne und hochwertig ausgestattete Eigentumswohnung.

In der Umgebung befinden sich der Hermannshof, der Schlosspark sowie der öffentliche Personen-Nahverkehr.

Ihr neues Zuhause besitzt auf ca. 71 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein offenes Wohn- und Esszimmer mit einer modernen, neuwertigen weißen Einbauküche, ausgestattet mit Geschirrspüler, Einbau-Herd mit Backofen und Glaskeramik-Kochfeld, Kühl- Gefrier-kombination und Abzugshaube, alles inklusive.

Weiterhin stehen ein Schlafzimmer, ein kleines Gäste-Zimmer, eine Diele sowie ein Duschbad zur Verfügung.

Das kleine Badezimmer ist mit einer großen bodengleichen Dusche mit Echtglasabtrennung, einem Spiegelschrank, einem WC und einem Waschbecken ausgestattet.

Die vollständig überdachte Westterrasse mit ca. 10,54 m<sup>2</sup> ist direkt vom Wohnbereich begehbar. Hier können Sie nach Feierabend in ruhiger

Umgebung entspannen und die Abendsonne genießen.

Das Rasengelände vor der Terrasse mit ca. 20 m<sup>2</sup> sowie das Gartengelände vor den Schlafzimmern gehören als Sondernutzungsrechte zur Wohnung. Die Pflege der Grünflächen erfolgt durch den Hausmeister.

Die Wohnung ist ideal für einen Ein- bis Zwei-Personen-Haushalt, kann aber auch als Büro zur Ausübung eines freien nicht Lärm verursachenden Berufes wie z.B. Architekt, Arzt, Steuerberater, etc. genutzt werden.

Der extra lange Tiefgaragenstellplatz ist auch für große Fahrzeuge gut geeignet.

Ein eigener uneinsehbarer Kellerraum, ein gemeinschaftlicher Hauswirtschafts- und Waschkraum sowie ein Fahrradabstellraum stehen zur Verfügung.

Freiwerdend ab August 2016. Wann möchten Sie Ihr neues Domizil besichtigen?

## Ausstattung:

- o zukunftsweisende Energie-Technik mit Wasser-Wasser-Wärmepumpe
- o automatisches Lüftungssystem mit Wärmerückgewinnung
- o Dreifachverglasung
- o neuwertige weiße Einbauküche
- o Rollläden, teilweise mit Elektroantrieb
- o große Bodenfliesen im Wohnzimmer und Flur
- o in den beiden Zimmern hochwertiger Teppichboden
- o Fußbodenheizung
- o hohe Türen, weiß
- o moderne Textil-Vorhangsysteme
- o Kabelfernsehen
- o moderne Elektroinstallation Marke Gira
- o uneinsehbarer großer Kellerraum
- o Hauswirtschafts- und Waschkraum
- o 1 großer, langer TG-Stellplatz

## Lagebeschreibung:

Weinheim ist eine dynamische Stadt im Herzen der Metropolregion Rhein-Neckar:

Tradition, Kultur und Modernität bilden den Grundstein für ein attraktives wirtschaftliches und touristisches Umfeld. Weltweit operierende Unternehmen prägen das Wirtschaftsleben genauso wie die lebendige Innenstadt mit ihren individuellen Einkaufsmöglichkeiten oder der mediterrane Marktplatz mit seinen Kneipen, Straßencafés und Restaurants.

Eine optimale Infrastruktur erhält die Stadt dank ihrer hervorragenden Verkehrsanbindung, durch die Präsenz sämtlicher Schularten, durch das Krankenhaus und niedergelassene Fachärzte aller Richtungen. Das Kultur- und Sportangebot ist riesig - ein weiterer Standortvorteil der Stadt.

# Eckdaten

> Wohnung

> Weinheim-Innenstadt

> 3 Zimmer

> 71,22 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: MW-256



Die Wohnung selbst befindet sich mit dem Eingang in einer Straße, die nur für Anlieger befahrbar ist, in sehr ruhiger und grüner Umgebung. Der Hermannshof und der Schlossparks sowie der öffentliche Personen-Nahverkehr (Straßenbahn und Bahnhof) ist in wenigen Gehminuten erreichbar.

## Sonstiges:

WIR KENNEN DEN MARKT UND VERKAUFEN/VERMIETEN AUCH IHRE IMMOBILIE SEHR ERFOLGREICH!

Unsere Leistungen:

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

Profitieren auch Sie beim Verkauf Ihrer Immobilie von den über 19-jährigen Erfahrungen und Marktkenntnissen eines ausgewiesenen Experten!

Wir freuen uns auf Sie!

Ihr Ansprechpartner:

Markus Weber

Zwei Burgen Immobilien GmbH & Co. KG

Luisenstraße 15

69469 Weinheim

Telefon: (06201) 188 74 00

E-Mail: [info@zweiburgen.de](mailto:info@zweiburgen.de)

Homepage: [www.zweiburgen.de](http://www.zweiburgen.de)

Die monatliche Wohngeldvorauszahlung beträgt derzeit EUR 231,- (Wohnung und Tiefgarage) und beinhaltet neben den Verbrauchskosten von Wasser, Heizkosten, Kabelanschluss auch den Allgemiestrom, alle Hausversicherungen, die Instandhaltungsrücklage, die Verwaltergebühr, die Müllbeseitigung, etc.

## Objektbilder:



Wohn- und Essbereich



Wohnbereich (2)



Küche1

# Eckdaten

> Wohnung

> Weinheim-Innenstadt

> 3 Zimmer

> 71,22 m<sup>2</sup> Wohnfläche

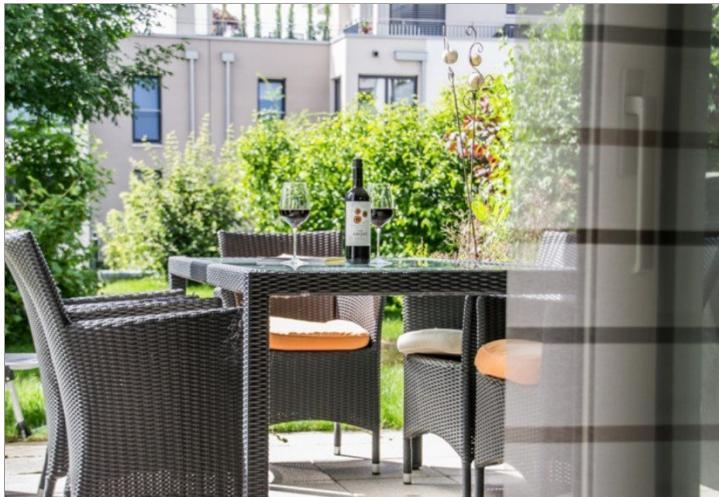
> Objektnummer: MW-256



Ansicht vom Garten



Genießen



Blick zur Terrasse



Badezimmer



überdachte Terrasse



Diele

# Eckdaten

> Wohnung

> Weinheim-Innenstadt

> 3 Zimmer

> 71,22 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: MW-256



Schlafzimmer

