

# EXPOSÉ

## Neuwertige exklusive Maisonette-Eigentumswohnung in Innenstadtlage von Weinheim +VERKAUFT+



### ECKDATEN

Objektart: Wohnung

Adresse: 69469 Weinheim-am Rodensteinbrunnen

Baujahr: 2010

Zimmerzahl: 4

Wohnfläche (ca.): 130 m<sup>2</sup>

Anzahl Etagen: 2

Garage: ja

Anzahl Stellplätze: 2

Garage: Anzahl 2

**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-am Rodensteinbrunnen

> 4 Zimmer

> 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: MW-235



## Objekteckdaten:

Objektart	Wohnung
Adresse	69469 Weinheim-am Rodensteinbrunnen
Baujahr	2010
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	130 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	auf Anfrage
Anzahl Etagen	2
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	2
Garage	Anzahl 2
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Endenergiebedarf	66,90 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis Baujahr	2010
Badezimmer	2
WC	1
Küche	Einbauküche
Befeuerung	Gas
Keller (ca.)	9 m <sup>2</sup>
Provision für Käufer	3,57 % inkl. MwSt.

## Objektbeschreibung:

Die Immobilie:

Als allein beauftragter Makler können wir Ihnen nachfolgend diese neuwertige im Jahr 2010 erbaute Maisonette-Eigentumswohnung in einem Vier-Familienhaus präsentieren.

Die Wohnung ist ein ideales Domizil für Senioren oder auch junge Leute, die hochwertiges Wohnen sowie kurze Wege für die täglichen Besorgungen schätzen.

Über den modernen Personenaufzug erreicht man stufenlos von der Eingangs- und Garagenebene die Wohnung im 2. und 3. Obergeschoss. Über die geräumige Diele betritt man das licht durchflutete Wohnzimmer mit offenem Kamin. Über eine große Glas-Schiebetür gelangt man direkt auf die große sonnige Westterrasse.

Die separate Küche ist mit hochwertigen Alno-Einbauten sowie modernsten Elektrogeräten ausgestattet und im Kaufpreis enthalten. Auf dieser Ebene befinden sich ein weiteres geräumiges Zimmer, ein kleiner Abstellraum, ein Gäste-WC mit Fenster sowie ein großes

Tageslicht-Badezimmer mit exklusiver Ausstattung.

Die obere Wohnebene ist der privaten Sphäre vorbehalten. Hier befindet sich ein großes Schlafzimmer mit dem sich anschließenden luxuriös ausgestatteten Badezimmer mit Fenster. Das Bad ist mit einer bodengleichen gemauerten Dusche, einer tiefer eingebauten großen Badewanne, einem Waschtisch mit farblich perfekt abgestimmten hochwertigen Einbauschränken, einem Bidet sowie einem WC ausgestattet.

Ein weiterer zum Treppenaufgang großzügig verglaster Raum verfügt über ein riesiges elektrisch betriebenes Glasdach mit elektrisch betriebener Sonnenmarkise. In geöffnetem Zustand vermittelt dieses Zimmer den Eindruck einer Dachloggia. Von hier genießt man die morgendliche Sonne sowie einen herrlichen Ausblick auf beide Weinheimer Burgen.

Die gesamte Wohnfläche der Eigentumswohnung beträgt ca. 130 m<sup>2</sup>, die zusätzliche Nutzfläche beträgt ca. 60 m<sup>2</sup>.

## Ausstattung:

- 3-fach-verglaste Fenster und Türen mit elektrisch betriebenen Rollläden
- überall Fußbodenheizung mit modernen Bodenfliesen
- Gaszentralheizung
- Holztreppe Kernbuche
- weiße Lacktüren matt
- Wände mit Malerflies überwiegend in den Farben Muscat, Cappucino, Espresso
- Waschmaschinen-Anschluss im Badezimmer und im Keller
- Einbauküche mit Induktionsherd, Dampfgarer, Backofen, Tellerwärm-Schublade, Kühl-/Gefrierkombination, Geschirrspülmaschine, etc.
- hochwertige Sanitärausstattung in beiden Bädern Villeroy & Boch
- Multimediasosen in allen Räumen

## Lagebeschreibung:

Die zentrale und dennoch ruhige Stadtlage garantiert kurze Wege zu öffentlichen Verkehrsmitteln, Schulen, Ärzten sowie zur Fußgängerzone und dem historischen Marktplatz.

## 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 17-jährigen Erfahrungen und Marktkenntnissen eines ausgewiesenen Experten!

# Eckdaten

> Wohnung

> Weinheim-am Rodensteinbrunnen

> 4 Zimmer

> 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: MW-235



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 Nebenkostenvorauszahlung beträgt ca. EUR 282,00 und beinhaltet neben den Verbrauchskosten von Wasser, Heizkosten und Warmwasser auch den Allgemiestrom, alle Hausversicherungen, die Instandhaltungsrücklage, die Verwaltergebühr, die Müllbeseitigung, etc.

## Objektbilder:



Südbalkon235



WM235 (2)



WM235 (3)



WM235 (4)

# Eckdaten

> Wohnung

> Weinheim-am Rodensteinbrunnen

> 4 Zimmer

> 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: MW-235



WM235 (5)



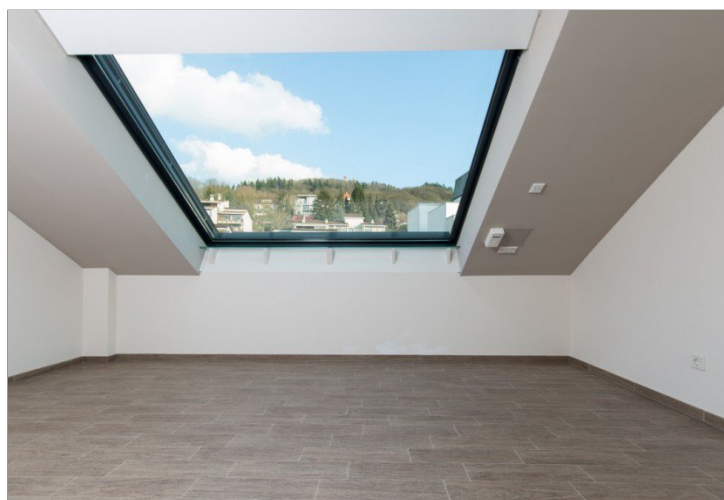
WM235 (9)



WM235 (17)



WM235 (10)



WM235 (8)



WM235 (11)

# Eckdaten

> Wohnung

> Weinheim-am Rodensteinbrunnen

> 4 Zimmer

> 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche

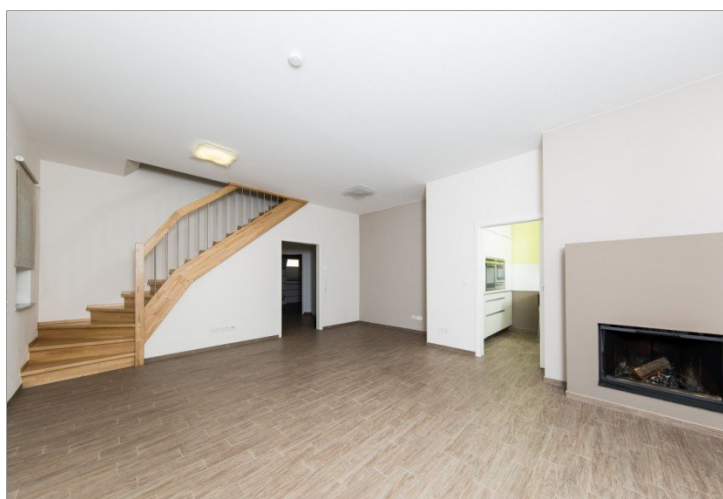
> Objektnummer: MW-235



WM235 (12)



WM235 (15)



WM235 (13)



Treppenhaus\_235



WM235 (14)

