

EXPOSÉ

VERKAUFT Freistehendes Einfamilienhaus in ruhiger Lage von Abtsteinach



ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus
Adresse: 69518 Abtsteinach
Baujahr: 2005
Zimmerzahl: 7
Wohnfläche (ca.): 162 m²
Nutzfläche (ca.): 45 m²
Grundstücksfläche (ca.): 407 m²
Energieausweis: Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger: Öl

VERKAUFT

Zwei Burgen Immobilien GmbH & Co. KG

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

- > Einfamilienhaus
- > Abtsteinach
- > 7 Zimmer

- > 162 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: MW-433



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	69518 Abtsteinach
Baujahr	2005
Zimmerzahl	7
Wohnfläche (ca.)	162 m ²
Nutzfläche (ca.)	45 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	407 m ²
Kaufpreis	auf Anfrage
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieverbrauchskennwert	115,30 kWh / (m ² *a)
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Baujahr	2004
Badezimmer	2
Befuerung	Öl
Provision für Käufer	Käufer provisionsfrei!

Objektbeschreibung:

Dieses charmante, freistehende Einfamilienhaus im Landhausstil bietet jungen Familien ein ideales Zuhause. Erbaut im Jahr 2005, punktet es mit einer hochwertigen, wärmedämmenden Bauweise, die nicht nur für ein angenehmes Wohnklima sorgt, sondern auch die Energiekosten niedrig hält.

Großzügiges Wohnen auf ca. 162,3 m² Wohnfläche.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein lichtdurchfluteter, offener Wohn-, Ess- und Küchenbereich. Die Küche im Landhausstil ist mit einer Einbauküche und einer praktischen Speisekammer ausgestattet. Der angrenzende Wohnbereich verfügt über einen gemütlichen Kaminofen, der nicht nur an kühlen Tagen für wohlige Wärme sorgt, sondern auch die Heizungsanlage unterstützt. Ein Schlafzimmer mit Bad ensuite und ein Gäste-WC sind vorhanden.

Von hier aus gelangen Sie direkt auf die sonnige Gartenterrasse und in den liebevoll gestalteten Garten, der genug Platz zum Spielen und Entspannen bietet.

Im Obergeschoss stehen drei Kinderzimmer zur Verfügung, zwei davon mit Zugang zu einem sonnigen Aussichts-Balkon. Das Tageslicht-Badezimmer ist separat für die Kinder, so dass es morgens

entspannt zugeht. Zusätzlich gibt es ein Gästezimmer, das auch als Arbeitsbereich genutzt werden kann.

Das untere Geschoss mit ca. 85,54 m² Nutzfläche bietet mit einem ausgebauten Hobbyraum zusätzlichen Platz für Freizeitaktivitäten. Ein modernes Tageslicht-Duschbad, das erst vor vier Jahren neu ausgebaut wurde, sowie mehrere Technik- und Kellerräume und ein Hauswirtschaftsraum mit Zugang zum Garten erhöhen den Wohnkomfort.

Der Außenbereich mit dem 407 m² großen Grundstück ist ein Paradies für Kinder und Genießer: Ein Gartenhaus mit überdachter Terrasse, ein Backhaus und eine Grillanlage laden zu geselligen Stunden mit Familie und Freunden ein. Hier können Kinder ungestört spielen, während die Eltern den Feierabend genießen.

Das Haus ist kurzfristig nach Vereinbarung bezugsfrei.

Ausstattung:

- Baujahr 2005
- hochwertige Massivbauweise
- 24 cm Poroton-Außenmauerwerk + 12 cm Wärmeverbundsystem
- 22 cm Zwischensparrendämmung aus kaschierter Mineralwolle
- Aussichts-Balkon im Obergeschoss Stahlkonstruktion mit Edelstahlgeländer und Holzdielen
- Tageslichtbad weiß gefliest mit Bordüre, Fußbodenheizung, Wäscheabwurf
- zentrale Staubsaugeranlage
- 2-fach-Verglasung, Kunststofffenster weiß mit elektrischen Rollläden
- Gäste-WC
- Einbauküche Landhausstil
- Innentüren Massivholz Fichte
- Kaminofen mit Außenrohr und Wassertasche, Pufferspeicher für Heizung 1.000 Ltr.
- Im Wohnbereich Surroundsystem
- alle Wände verputzt außer 1 Kinderzimmer
- Im EG Tageslichtbadezimmer ensuite, Whirlpool-Badewanne, Dusche, WC, Waschtisch, weiß gefliest mit Bordüre

Lagebeschreibung:

Unter-Abtsteinach
Verkehrsgünstig gut erreichbar, Fahrzeit von Abtsteinach nach Weinheim ca. 20 Minuten über Birkenau Löhrrbach oder Gornheimertal, gute Anbindung zur Autobahn A5 in Richtung Heidelberg oder Frankfurt.

Sonstiges:

WARUM ÜBER ZWEI BURGEN IMMOBILIEN VERKAUFEN?

Mit unseren Kontakten, unseren professionellen Immobilienpräsentationen, eingebunden in unser exklusives Marketing können wir Immobilien im gesamten Rhein-Neckar-Raum mit einer

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Abtsteinach
- > 7 Zimmer

- > 162 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: MW-433



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.

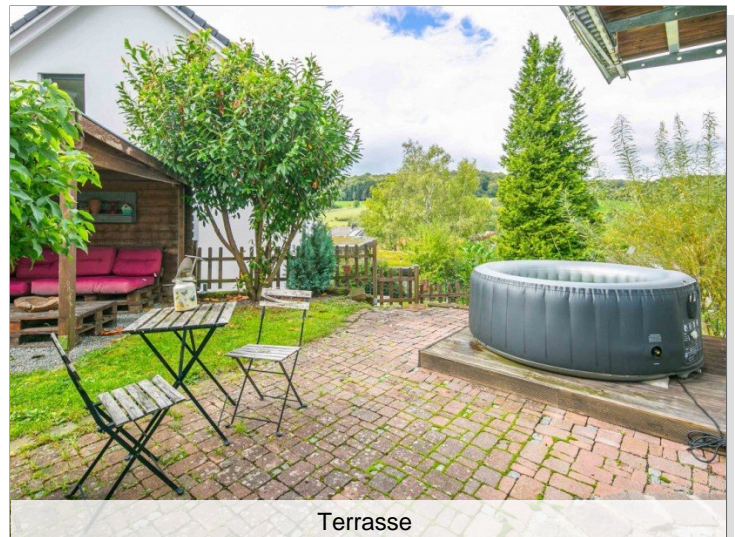
Objektbilder:



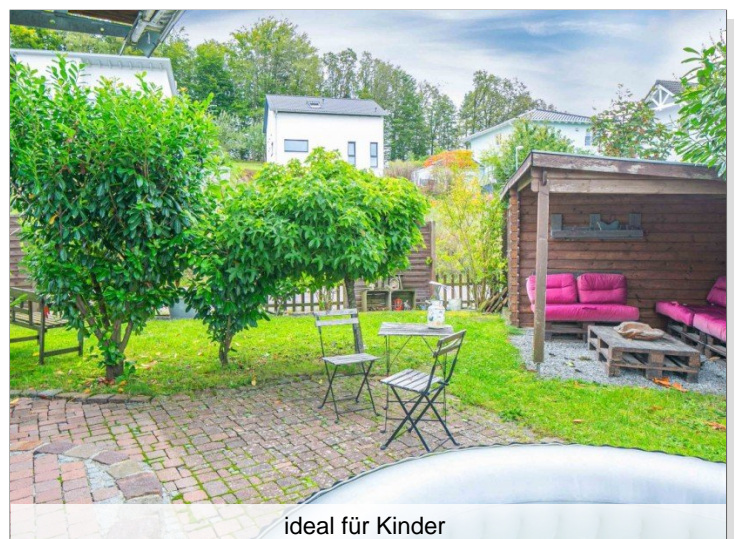
Südgarten



sonnige Terrasse



Terrasse



ideal für Kinder

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Abtsteinach
- > 7 Zimmer

- > 162 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: MW-433



Essbereich



Blick Wohnbereich



Wohnbereich



Diele



offene Einbauküche



Schlafzimmer EG

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Abtsteinach
- > 7 Zimmer

- > 162 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: MW-433



Badezimmer EG



Kinderzimmer 1



Hobby, Gäste UG



Kinderzimmer 2



Tageslicht-Dusche im UG



Kinderzimmer3

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Abtsteinach
- > 7 Zimmer

- > 162 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: MW-433



Kinderbad



von oben



Wohnen in Abtsteinach

