

EXPOSÉ

VERKAUFT! Wohnen wo Kinder sich wohlfühlen:
Familienfreundliches Einfamilienhaus Weinheim-Rippenweier



ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus
Adresse: 69469 Weinheim
Baujahr: 1969
Zimmerzahl: 5
Wohnfläche (ca.): 202 m²
Nutzfläche (ca.): 85,50 m²
Grundstücksfläche (ca.): 966 m²
Anzahl Etagen: 2
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

> Einfamilienhaus

> Weinheim

> 5 Zimmer

> 202 m² Wohnfläche

> Objektnummer: MW-440



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	69469 Weinheim
Baujahr	1969
Zimmerzahl	5
Wohnfläche (ca.)	202 m ²
Nutzfläche (ca.)	85,50 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	966 m ²
Kaufpreis	auf Anfrage
Anzahl Etagen	2
Garage	ja
Garage	Anzahl 2
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fernwärme
Endenergiebedarf	233,50 kWh / (m ² *a)
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	G
Energieausweis Baujahr	1969 / 2022
Wohn- / Schlafzimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Befuerung	Fernwärme
Provision für Käufer	Käufer provisionsfrei

Objektbeschreibung:

In einer naturnahen Wohnlage von Weinheim-Rippenweier, erwartet Sie dieses freistehende Einfamilienhaus - ein ideales Zuhause für Familien, die Wert auf Raum, Licht und ein sonniges Grundstück legen.

In 1969 erbaut, wurde das Anwesen regelmäßig instandgehalten und befindet sich einem sehr gepflegten Gesamtzustand.

Mit einer Grundstücksgröße von 966 m² und einer Wohnfläche von ca. 202 m² auf zwei Ebenen bietet dieses Haus ausreichend Platz für die ganze Familie.

Genießen Sie den freien Blick in die Umgebung, während Sie wissen, dass auf der gegenüberliegenden Straßenseite ein Landschaftsschutzgebiet liegt - hier ist kein Baugelände vorgesehen. Hier können Ihre Kinder noch auf der Straße spielen. Die ländliche Umgebung bietet Ihnen Ruhe und Erholung.

In der oberen Wohnebene erwartet Sie ein heller Wohn- und Essbereich mit Zugang zur großen, sonnigen Gartenterrasse und einem überdachten Freisitz. Hier macht das Grillen mit der Familie und Ihren Freunden richtig Spaß.

Neben der Einbauküche befindet sich eine praktische Speisekammer sowie ein großer Abstellraum. Ein großes Schlafzimmer mit Zugang zur Gartenterrasse und ein Badezimmer rundet diese Ebene ab.

Die untere Wohnebene bietet Ihnen zwei bis drei Schlafzimmer, ein Duschbad sowie einen Wellnessbereich mit Sauna und Gartenzugang. Zusätzlich stehen Ihnen zwei Abstellräume und ein Technikraum zur Verfügung. In allen Wohnräumen sorgen großzügige Verglasungen für viel Licht und eine angenehme Atmosphäre.

Das vorhandene Mobiliar kann auf Wunsch überwiegend übernommen werden.

Der sonnige Garten ist ideal für Familien mit Kindern. Er ist pflegeleicht angelegt, überwiegend mit einer Rasenfläche sowie einem Gartenhaus, Obstbäumen wie Kirsche und Pflaume sowie Spalierobst wie Brombeeren und Himbeeren. Der herrlich blühende weiße Flieder rundet das idyllische Bild ab.

Ihre PKW parken Sie in den beiden Garagen mit elektrischem Torantrieb. Das Anwesen ist kurzfristig nach Vereinbarung frei für den künftigen Eigentümer.

Um sich vorab einen Eindruck zu verschaffen empfehlen wir Ihnen unsere virtuelle 360° Immobilientour in 3D vom Innen- und Außenbereich.

Ausstattung:

- Baujahr 1969, Massivbauweise
- Anbau 1973
- Wasserzisterne zur Gartenbewässerung

Obere Ebene:

- 2023 neue Sprechanlage
- 2015 neue isolierverglaste Holzfenster Küche und Essbereich
- 2021 Glasbausteine entfernt, durch 3-fach-verglaste Fenster ersetzt
- Einbauküche
- Abgehängte Decken mit Spots
- Böden: Wohn- und Schlafzimmer: Fliesen und Laminat, Diele: Jura-Marmor
- 2001 Badmodernisierung
- Klimaanlage Schlafzimmer

Untere Ebene:

- 1986 Duschbad, neue Dusche in 2017
- teilweise Lackspanndecken
- 2014 neue isolierverglaste Holzfenster

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Weinheim
- > 5 Zimmer

- > 202 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: MW-440



- 1973 wurde ein als Garage genehmigter Anbau an der Südseite des Hauses errichtet, in dem sich der Wellnessbereich befindet, darüber die Gartenterrasse
- neue Wasserleitungen von der Straße bis zum Haus
- 2021 erdberührende Kelleraußenwände teilweise aufgedigert, abgedichtet und gedämmt
- Internet bis zu 50 MBit/s Download, 20 MBit/s Download, Telekom: MagentaZuhause M Hybrid

Lagebeschreibung:

naturnahe ländliche und ruhige Umgebung ohne Durchgangsverkehr

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:



ein Familienparadies



grillen, chillen, feiern, entspannen



ebener Garten

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Weinheim
- > 5 Zimmer

- > 202 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: MW-440



überdachte Terrasse



Duschbad + Sauna



Schlafzimmer



Hausansicht



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Weinheim
- > 5 Zimmer

- > 202 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: MW-440



Büro



Schlafzimmer



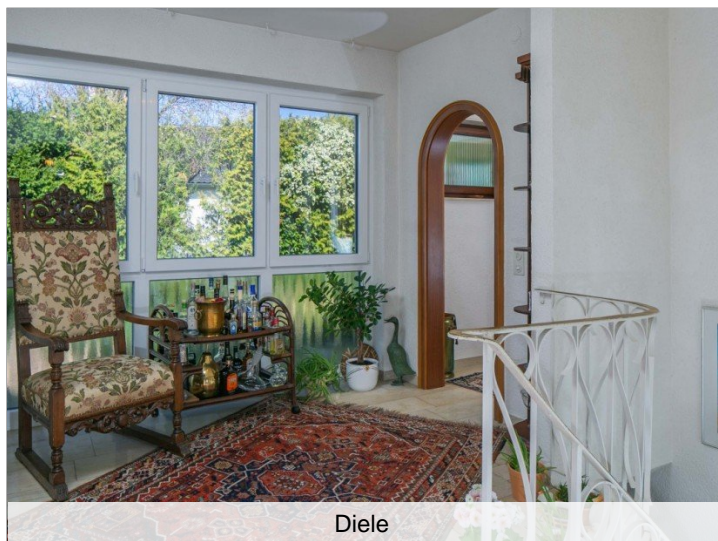
Duschbad



Tageslichtbad oben



Einbauküche inklusive



Diele

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Weinheim
- > 5 Zimmer

- > 202 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: MW-440



großer Garten



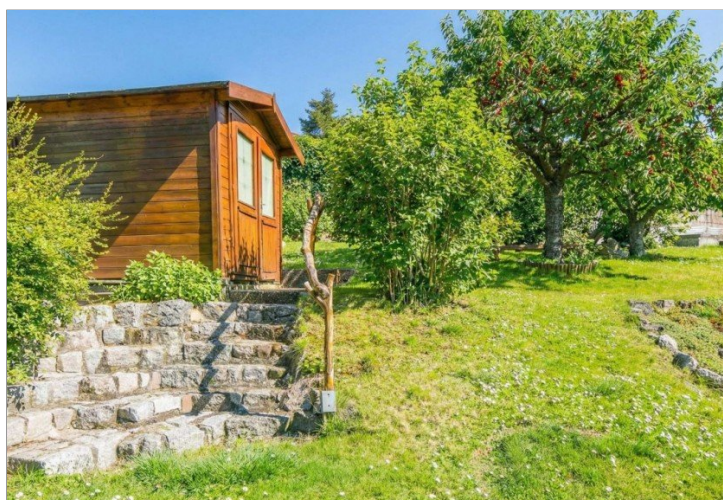
Blick zur Garten-Terrasse



Kirschbäume



gepflegter Garten



Gartenhaus



super gepflegt

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Weinheim
- > 5 Zimmer

- > 202 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: MW-440



Wohnzimmer



Essbereich



gepflegt

