



OBJEKT 126375549

Einzigartig gestaltetes Einfamilienhaus in Bestlage

69469 WEINHEIM

BPW - Immobilien

Hauptstraße 192 | 69488 Birkenau
Tel.: +49 152 53965153
info@bpw-immobilien.de | www.bpw-immobilien.de/

EXPOSE

Eckdaten

Baujahr:	1962
Zimmer:	5
Wohnfläche:	ca. 160,00 m ²
Grundstücksfläche:	ca. 552 m ²
Gartenfläche:	300 m ²
Nutzfläche:	ca. 20 m ²
Kellerfläche:	ca. 50 m ²
Verfügbar ab:	nach Vereinbarung
Heizungsart:	Elektro-Heizung
Etagenanzahl:	2
Letzte Modernisierung:	2010
Zustand:	Unsaniert
Alt-/Neubau:	Neubau
Qualität der Ausstattung:	Normal
Bodenbelag:	Fliesen, Parkett, Stein, Teppichboden
Einbauküche vorhanden:	Nein
Einliegerwohnung:	Nein
Ausstattung Bad:	Badewanne, Fenster
Badezimmer:	1
Gäste-WC vorhanden:	Ja
Anzahl separater WCs:	1
Keller:	Ja
Garagenanzahl:	1
Stellplatzanzahl:	2
Stellplatztyp:	Außenstellplatz
Balkon vorhanden:	Nein
Terrasse vorhanden:	Ja
Schlafzimmer:	3
Wintergarten vorhanden:	Nein

BPW - Immobilien

Hauptstraße 192 | 69488 Birkenau
 Tel.: +49 152 53965153
 info@bpw-immobilien.de | www.bpw-immobilien.de/

EXPOSE

Swimmingpool vorhanden:	Nein
Befeuerung/Energieträger:	Strom
Energieausweis:	Vorhanden
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Energieeffizienzklasse:	H
Energiekennwert:	342,62 kWh/(m ² *a)
Energie mit Warmwasser:	Ja
Fahrzeit Autobahn:	10 min
Fahrzeit Flughafen:	45 min
Fahrzeit Hauptbahnhof:	10 min
Fußweg Öffentl. Verkehr:	1 min, 5 min

Kaufpreis

885.000,00 €

Käuferprovision

2,38% inkl. gesetzlicher MwSt.

Provisionshinweis

Der Käufer zahlt nach notarieller Beurkundung 2,38%

Hinweis

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Firma BPW - Immobilien eine Käufer-Maklerprovision in Höhe von 2,38% inkl. gesetzlicher MwSt.. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

Ansprechpartner

Sabine Wetzel
T: +49 1525 3965153
info@bpw-immobilien.de

Objektbeschreibung

Dieses einzigartige Einfamilienhaus in begehrter Lage von Weinheim besticht durch seinen besonderen Charme. Das Haus wurde im Jahr 1962 von dem renommierten Weinheimer Architekten Otto Naefken erbaut und seither kontinuierlich gepflegt.

Ideal für Familien, die eine ruhige und exklusive Wohnlage suchen, ohne auf die Annehmlichkeiten einer modernen Infrastruktur verzichten zu müssen. Fünf Zimmer und ein ausgebauter Spitzboden bieten genug Platz für alle.

Das Grundstück ist 552m² groß und wurde liebevoll angelegt mit Garten und beeindruckender Sandstein-Einfriedung und Aufgangstreppe. Die Terrasse ist in Süd-Ost-Ausrichtung, somit hat man in den Morgen- und Mittagsstunden herrlichen Sonnenschein. Direkt an die Terrasse angeschlossen ist der Garten mit genug Platz zum Spielen oder Entspannen. Das Haus ist unterkellert und bietet somit genug Stauraum für Aufbewahrung und Hobby. Die Garage ist im Keller-geschoss integriert, somit kann man trockenen Fußes direkt aus der Garage in das Haus gelangen.

Im Erdgeschoss befinden sich ein Flur mit Garderobe, ein Gäste WC, ein außergewöhnlich schöner Dielenbereich, kreisförmig angelegt mit einem Treppenaufgang zur oberen Etage (Diele ist als Wohnfläche nutzbar), ein großes Wohnzimmer, ein Esszimmer und eine Küche. Zwischen Wohn- und Esszimmer ist eine Trockenwand eingezogen, die sehr einfach entfernt werden kann. Dadurch kann ein offener Wohn- und Essbereich geschaffen werden, mit großen Fensterfronten nach Osten und Westen. Es ist ein stillgelegter Kamin vorhanden und somit die Möglichkeit für einen Holzofen gegeben.

Das Badezimmer und drei Schlafzimmer befinden sich im Obergeschoss. 2010 wurde der Spitzboden zu zwei weiteren Räumen ausgebaut.

Lage

Das Einfamilienhaus befindet sich in Weinheim, in dem ruhigen Stadtteil Lützelsachsen. Weinheim ist eine beliebte Stadt in der Metropolregion Rhein-Neckar. Die Ortslage zeichnet sich durch eine exzellente A-Lage aus, die von gehobenen Wohngebieten und gepflegten Grundstücken geprägt ist. Die Umgebung bietet eine angenehme Atmosphäre mit viel Grün und einer guten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in unmittelbarer Nähe zu finden.

Weinheim ist bekannt für seine malerische Altstadt mit Fachwerkhäusern, den Hermannshof, den Exotenwald, den Schlosspark und den berühmten Schlossberg mit den zwei Burgen Windeck und Wachenburg. Die Stadt bietet eine Vielzahl von Freizeitmöglichkeiten wie Wander- und Radwege, Theateraufführungen und kulturellen Veranstaltungen. Auch die Nähe zur Bergstraße, einer der wärmsten Regionen Deutschlands, macht Weinheim zu einem attraktiven Wohnort. Die Autobahnzubringer in Richtung Nord oder Süd sind in fünf Minuten erreicht.

Ausstattung

1962: erbaut von Architekt Otto Naefken

1990: Installation einer Elektroheizung

BPW - Immobilien

Hauptstraße 192 | 69488 Birkenau
Tel.: +49 152 53965153
info@bpw-immobilien.de | www.bpw-immobilien.de/

EXPOSE

1997: Erneuerung des Daches

2010: Ausbau des Spitzbodens, nicht im Wohnraum eingerechnet

2013: Einbau einer modernen Entkalkungsanlage

Die Fenster wurden größtenteils ausgetauscht

Grundstücksgröße: ca. 552 m²

Wohnfläche: ca. 160 m²

Zimmer: 5

Elektroheizung,

Gasanschluss in der Straße vorhanden,

Holzofen möglich

Sonstiges

Otto Naefken, der Architekt der Immobilie, war in Weinheim hoch angesehen. 1957 wurde er nach einem Großbrand des 3 Glocken-Centers mit der Planung des Wiederaufbaues beauftragt.

Auch Umbaumaßnahmen der sehr bekannten "Villa Freudenberg" in Weinheim in den Jahren 1962/1963 wurden von ihm geplant.



Gartenansicht



Terrasse



Terrasse überdacht



Ausblick Richtung Süden



Ausblick Richtung Westen



Eingangsbereich



Ansicht Straßenseite



Gartenansicht



Gartenansicht



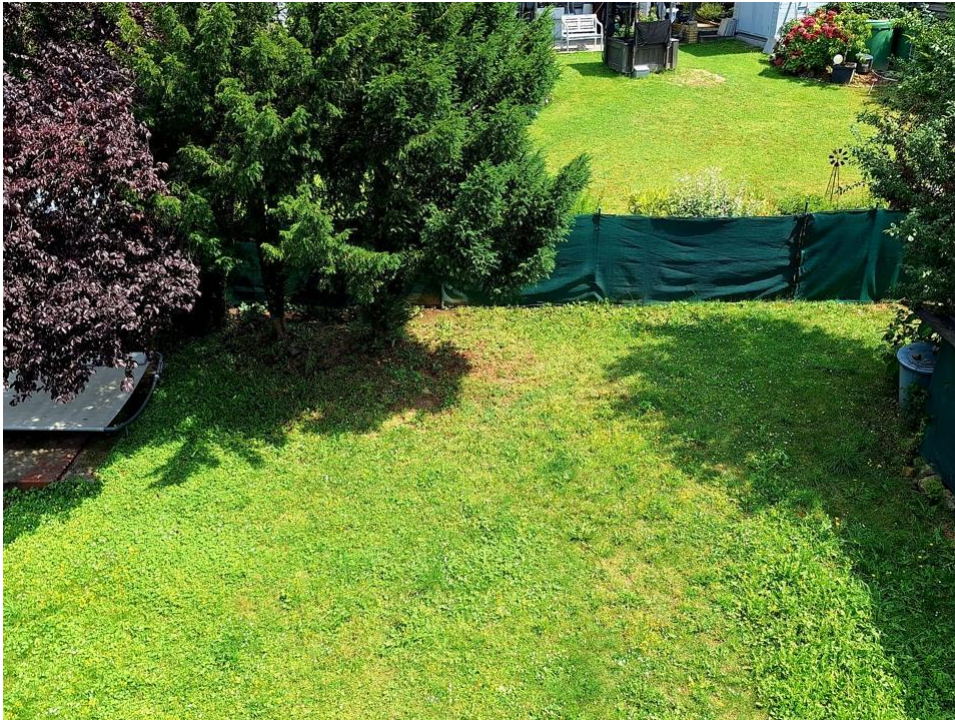
Ansicht Straßenseite



Gartenansicht



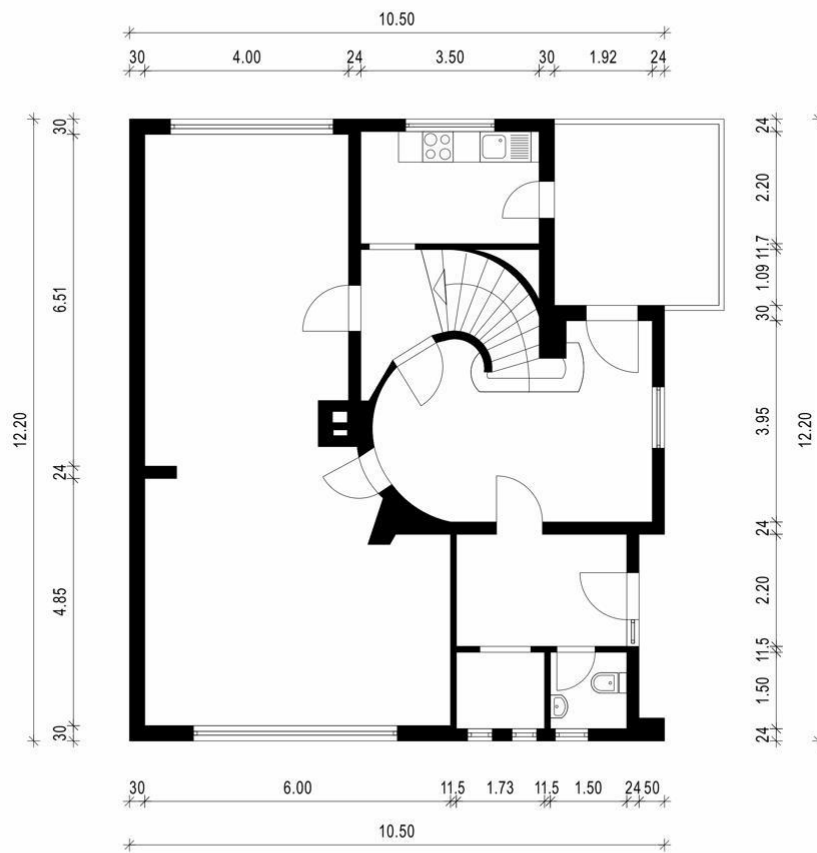
Garten



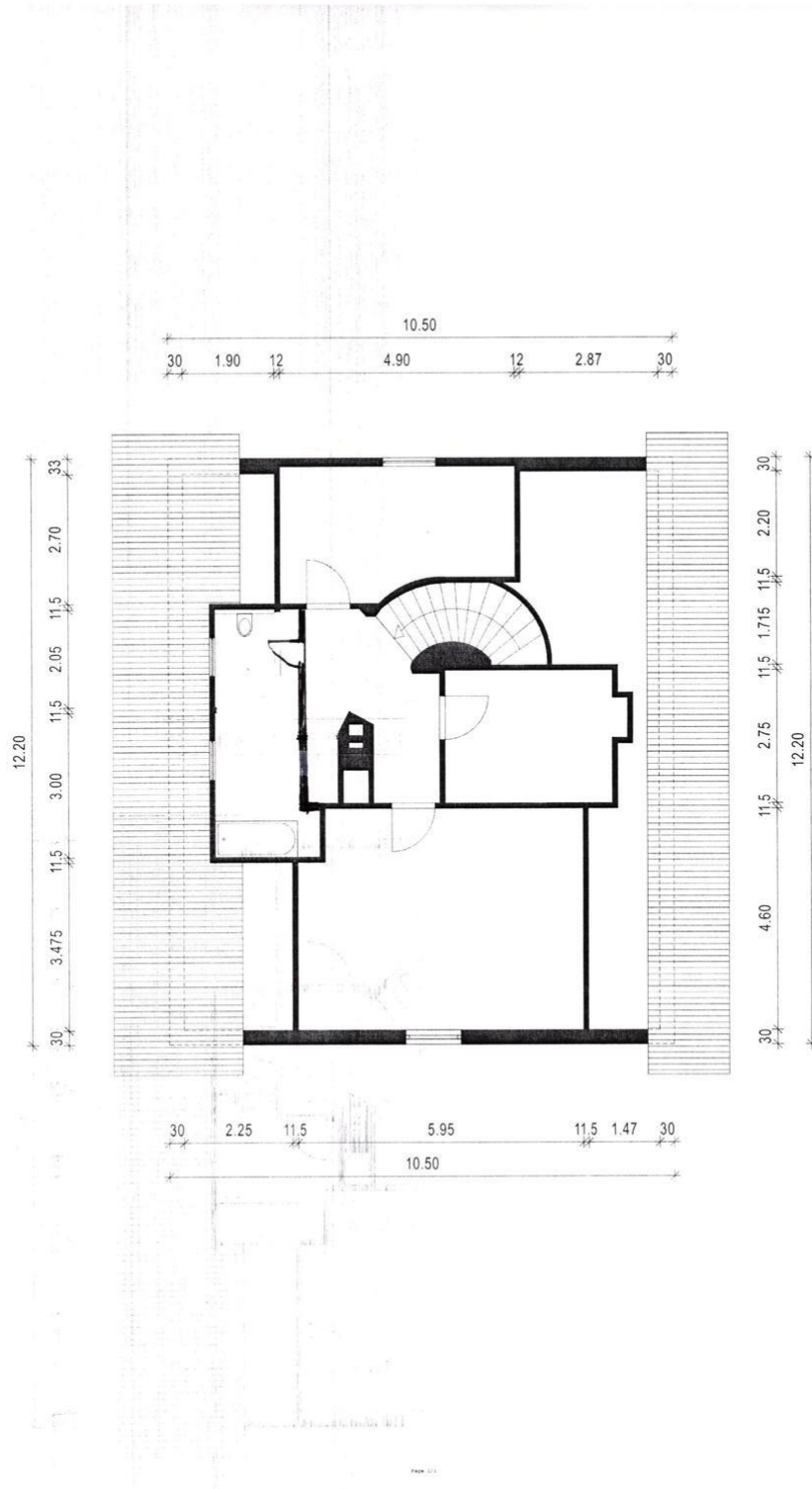
Ausblick Richtung Osten in den Garten



Treppenaufgang



EG



DG