

Urlaubsfeeling garantiert! Freistehendes Einfamilienhaus mit ELW und traumhaftem Fernblick

Objekt: 219 • 69518 Abtsteinach / Unter Abtsteinach
460.000,00 €



Daten im Überblick

ImmoNr	219
Objektart	Haus
Objekttyp	Einfamilienhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Straße	Eiterbacher Weg
Hausnummer	20
PLZ	69518
Ort	Abtsteinach / Unter Abtsteinach
Wohnfläche	ca. 257 m ²
Anzahl Zimmer	6
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	2
Grundstücksgröße	ca. 1.012 m ²
Anzahl sep. WC	1
Befuerung	Öl
Heizungsart	Zentralheizung
Etagenzahl	2
Stellplätze	2 Garagen
Balkon	Ja
Terrasse	Ja
Baujahr	1971
Zustand	Renovierungsbedürftig
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	206,8 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	12.06.2034
Baujahr lt. Energieausweis	1971
wesentlicher Energieträger	Öl
Kaufpreis	460.000,00 €
Außen-Provision	3,57% inkl. MWSt.

Beschreibung

Das im Jahr 1971 in Massivbauweise erbaute und gepflegte Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung befindet sich auf einem ca. 1012 m² großen Grundstück in schöner und absolut ruhiger Hanglage von Unter Abtsteinach mit traumhaftem Fernblick.

Das Haus besteht aus einer ca. 188 m² großen Hauptwohnung und einer ca. 69 m² großen Einliegerwohnung, die aber auch wieder mit dem Haupthaus verbunden werden kann.

In der unteren Ebene gelangt man über einen großzügigen Eingangsbereich zunächst in die Einliegerwohnung, bestehend aus zwei Zimmern, Küche Bad und einer eigenen schönen Süd-/Westterrasse. Zudem gibt es im unteren Bereich einen Hobbyraum, einen Abstellraum mit Zugang auf eine weitere überdachte Terrasse und den Heizungskeller.

Über eine bequeme Treppe gelangt man in den oberen Bereich mit der Hauptwohnung.

Hier befindet sich das geräumige Wohnzimmer mit Balkon und Terrasse und ebenerdigen Zugang zum Garten und herrlichem Fernblick.

Daneben gibt es einen Frühstücksplatz und das Esszimmer, verbunden mit Küche und Hauswirtschaftsraum und Zugang auf einen zweiten Balkon nach Osten.

Ebenfalls auf dieser Ebene befinden sich zwei geräumige Schlafzimmer, ein großes Tageslicht Bad und ein Gäste WC.

Unterhalb des Hauses befinden sich zwei ebenerdige Garagen für zwei PKW. Davor gibt es noch zwei PKW Stellplätze.

Das Haus ist in einem gepflegten, Baujahrs gemäßen Zustand. Es wurden immer alle notwendigen Instandhaltungsmaßnahmen vorgenommen. Es besteht allerdings im Heizungs- und Sanitärbereich noch Sanierungsbedarf.

Liebhaber von Modelleisenbahnen werden von dem Hobbyraum begeistert sein!

Lage

Abtsteinach ist eine Gemeinde im südhessischen Kreis Bergstraße an der Grenze zu Baden-Württemberg. Die Gemeinde nennt sich "das Tor zum Odenwald". Abtsteinach grenzt im Norden an die Gemeinde Mörlenbach, im Osten an die Gemeinde Wald-Michelbach sowie im Westen an die Gemeinden Gornheimetal und Birkenau. Abtsteinach teilt sich zwischen Ober und Unter Abtsteinach auf. Rund um den Ort verlaufen eine Reihe gut ausgebauter Wanderwege. Zwischen Grillhütte und Sportplatz wurde ein „Kunstwanderweg“ angelegt, der noch weiter ausgebaut werden soll. Die Grundschule befindet sich in Unter Abtsteinach. In Ober Abtsteinach befindet sich der katholische Kindergarten „St. Josef“. Abtsteinach liegt abseits von großen Bundesstraßen, allerdings ist es gut über die Verbindungsstraßen von Weinheim nach Wald-Michelbach zu erreichen. Täglich verkehren Linienbusse nach Weinheim und Grasellenbach.

Ausstattung Beschreibung

- Ruhige Hanglage
- Fliesen und Teppichboden in der Hauptwohnung
- Laminat in der Einliegerwohnung
- Einbauküche und Einbauschränke
- Hauswirtschaftsraum
- Außenkamin
- Naturholztreppe
- Biokeller für Wein- und Obstlagerung
- Ölzentralheizung mit zentraler Wasserversorgung (4x 2000 Liter Kunststoffanks)
- Zwei große Garagen

Sonstige Angaben

Alle Angaben dienen nur einer ersten Information und sind ca. Angaben. Für die Richtigkeit wird unsererseits keine Gewähr übernommen. Alle Angaben beruhen auf Informationen des Verkäufers.

Es entsteht eine Käuferprovision von 3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt bezogen auf den Kaufpreis und diese ist nach der Unterschrift des Kaufvertrages sofort fällig.

Impressionen



Ansicht von oben



Fernblick



Wohnzimmer



Esszimmer



Außenkamin



Wohnzimmer



Esszimmer



Küche



Schlafzimmer



Gäste-/ Kinderzimmer



Bad



Balkon Richtung Osten



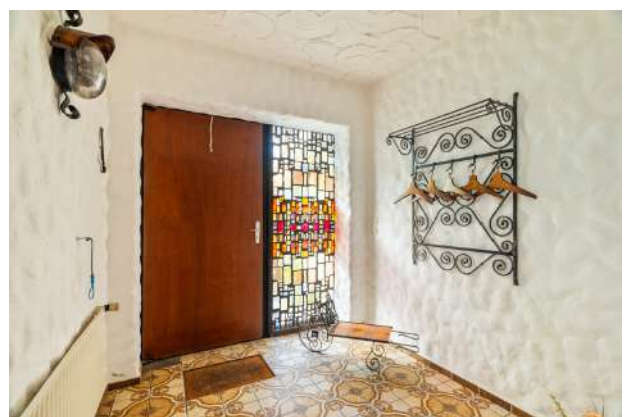
Treppenhaus



Treppenhaus



Hobbyraum



Eingangsbereich



ELW Schlafzimmer



ELW Schlafzimmer



ELW Wohnzimmer



ELW Wohnzimmer



ELW Terrasse



Garten



Garten



Weg zum Eingang



Garagen



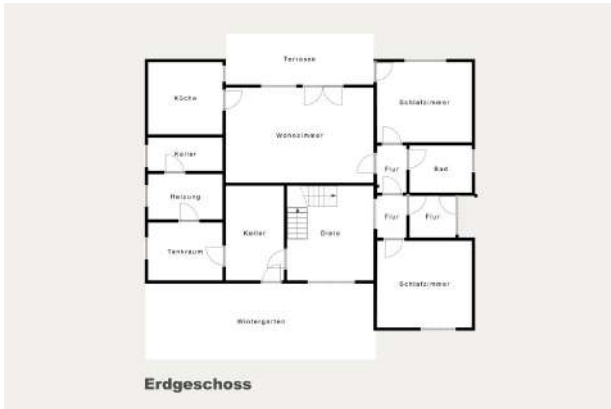
Ansicht von oben



Ansicht von oben



Ansicht von oben



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss



Ihre Ansprechpartnerin

Frau Claudia Filzmayer
Fa. Rainer Marzenell Immobilien
Schopfheimerstraße 15
68239 Mannheim

Mobil: +49 171 4715561

E-Mail: claudia.filzmayer@marzenell-immobilien.de

Web: www.marzenell-immobilien.de

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.