

Exposé

Zweifamilienhaus in Weinheim

Exklusive Immobilie in Weinheim-Lützelsachsen: Traumhaftes Grundstück mit Weitblick



Objekt-Nr. **OM-314236**

Zweifamilienhaus

Verkauf: **1.590.000 €**

Ansprechpartner:
G. Schifferdecker

Weinbergstrasse
69469 Weinheim
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1968	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.135,00 m ²	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	9,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	250,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	90,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein einzigartiges Grundstück mit einer Fläche von 1135 m² in einer erstklassigen Aussichtslage in oberster durchgehender Hanglage am Waldrand zwischen Weinheim und Lützelsachsen, nur ca. 800 m vom Schlosspark Weinheim entfernt. Genießen Sie den unverbaubaren weiten Blick in die Rheinebene, vom Schwarzwald bis zum Taunus, sowie die unmittelbare Nähe zur Natur und zur Weinheimer Innenstadt. Eine Bushaltestelle und Hausarztpraxis befinden sich nur 100 m entfernt.

Das Grundstück ist mit einem renovierungsbedürftigen Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1968 bebaut, welches eine Wohnfläche von ca. 250 m² bietet und derzeit vom Eigentümer bewohnt wird, das Objekt ist mietfrei. Im Gartengeschoss befindet sich eine Ausbaureserve von 75m² (beheizt, mit Badezimmer), sowie im Dachgeschoss von ca. 90m².

Daraus ergeben sich für den neuen Eigentümer vielseitige Möglichkeiten der Nutzung:

1) Sanierung und ggf. Erweiterung des bestehenden Gebäudes, unter Ausnutzung der gegebenen Ausbaureserven (Bauakte liegt vor)

2) Neubebauung des Grundstücks. In Zusammenarbeit mit zwei Architekten wurden dazu auf der Basis aktueller Vermessungsdaten Bebauungsoptionen für eine Appartement-Bebauung mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 650-800 m² entwickelt und die baurechtlichen Rahmenbedingungen in einer Konzeptstudie mit dem Bauamt abgestimmt, siehe Abbildungen.

3) Eine Grundstücksteilung durch den neuen Eigentümer ist ebenfalls möglich. Im Falle der weiteren Nutzung des jetzigen Hauses erscheint damit auch die Erschließung eines weiteren Bauplatzes möglich.

Neben dem Komplettverkauf besteht vom Eigentümer auch Interesse an Anfragen von Bauträgern zur Appartement-Bebauung und dem Rückkauf von 1-2 Wohneinheiten zur eigenen Nutzung. Die jetzige Preisangabe bezieht sich auf einen Komplettverkauf.

Der Verkauf erfolgt direkt vom Eigentümer. Kontaktieren Sie mich für eine einmalige Gelegenheit, eine exklusive Immobilie in der besten Lage von Weinheim zu erwerben.

Sonstiges

Das Objekt wird direkt von privat verkauft, Maklergebühren fallen nicht an.

Ein Energieausweis kann auf Wunsch vorgelegt werden.

Hinweis: Die abgebildete Neukonzeption stammt vom Architekturbüro "SSV Architekten" in Heidelberg.

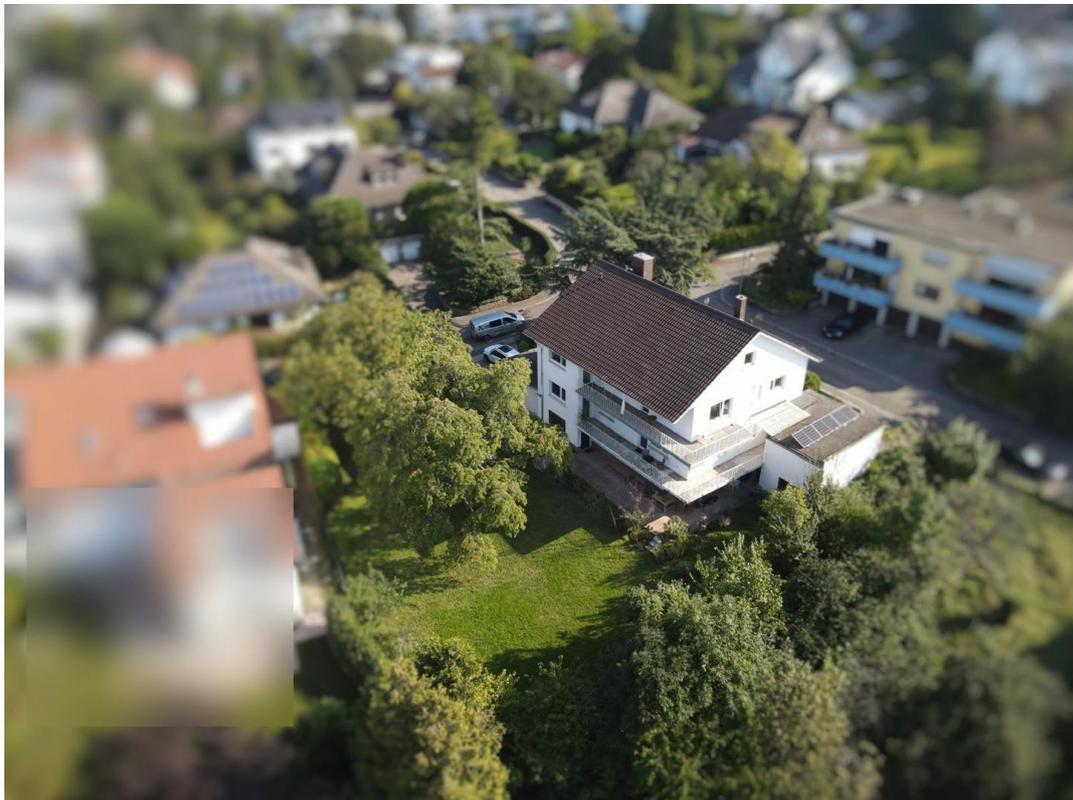
Lage

Oberste durchgehende Hanglage von Weinheim-Lützelsachsen mit unmittelbarem Zugang zum Wald und den Weinbergen. Der Schlosspark Weinheim ist fußläufig in 800m ebenerdig erreichbar.

Exposé - Galerie



Mögliche Neubebauung



Grundstück mit Bebauung

Exposé - Galerie



Ausblick vom OG



Blick in die Rheinebene

Exposé - Galerie



Gartenansicht



Garten

Exposé - Galerie



SSV ARCHITEKTEN

Mögliche Neubebauung



KENNZAHLEN
7-9 Wohneinheiten
Grundstücksfläche: 1134,70 m²
GF: ca. 351 m²
GRZ: 0,31
GFZ: 0,73
BGF: ca. 1090 m²
Wohnfläche: ca. 850 m²

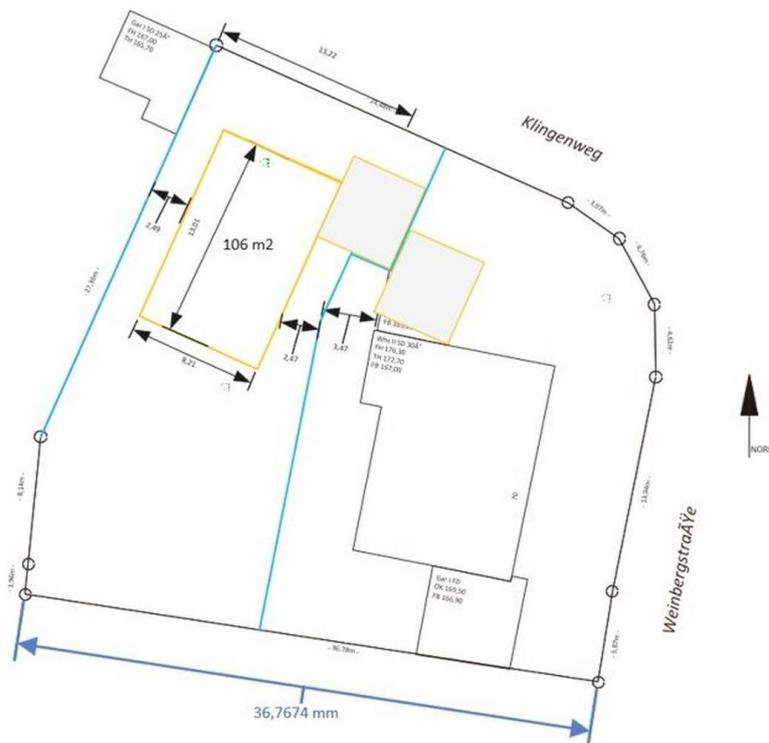
SSV ARCHITEKTEN

Mögliche Neubebauung

Exposé - Galerie

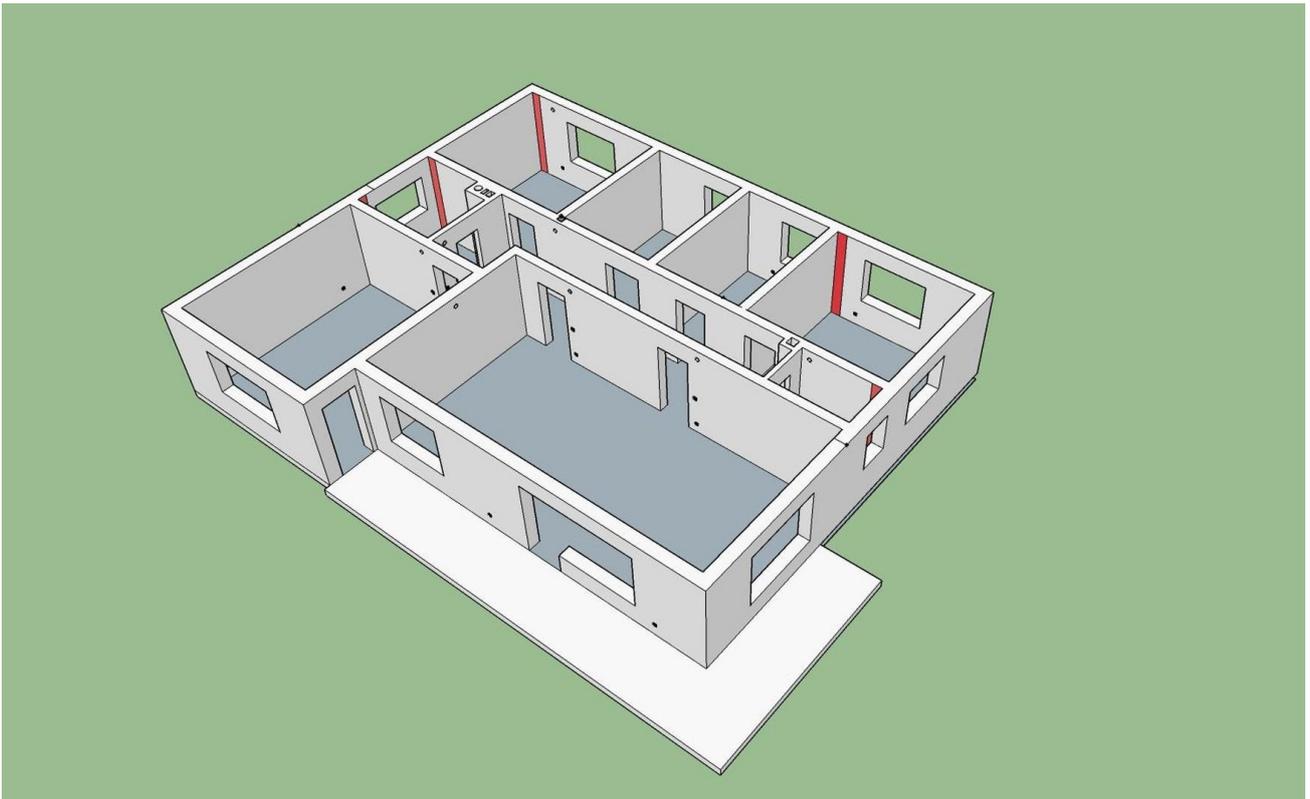


Vermessungsdaten



Grundstücksteilung (Vorschlag)

Exposé - Grundrisse



Grundriss EG/OG