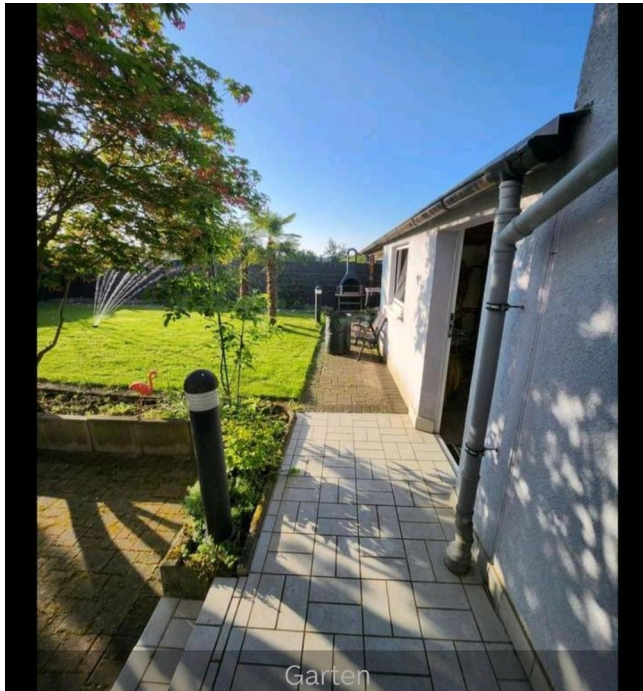


Exposé

Souterrainwohnung in Weinheim

NEU renovierte 2 Zimmer Einliegerwohnung mit Sauna



Objekt-Nr. OM-136854

Souterrainwohnung

Vermietung: **750 € + NK**

Telefon: 0176 40493232

Mobil: 0176 40493232

69469 Weinheim
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1998	Übernahme	ab Datum
Zimmer	2,00	Übernahmedatum	15.02.2026
Wohnfläche	65,00 m²	Zustand	modernisiert
Energieträger	Öl	Schlafzimmer	1
Nebenkosten	60 €	Badezimmer	1
Heizkosten	60 €	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	120 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	2.250 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese hochwertige Einliegerwohnung mit separatem Eingang und 2 Zimmern befindet sich in einem gepflegten Dreifamilienhaus in bester Lage von Sulzbach (Feldrandlage Hemsbach). Die Wohnung liegt auf der Nordseite des Hauses und überzeugt durch ihre ruhige und naturnahe Umgebung.

Die Wohnfläche teilt sich auf in einen Flur, ein kleines Schlafzimmer (ca. 3,15 m × 2,65 m / 8,3 m² – ausschließlich für eine Person geeignet), ein Wohnzimmer mit offener Küchenwand, bei der alle Anschlüsse bereits vorbereitet sind, sowie ein modernes Badezimmer mit begehbare Dusche und WC.

Die Terrasse steht Ihnen im Außenbereich mit wunderschönem Blick auf den liebevoll gepflegten Garten mit Palmen zur Verfügung.

Ein besonderes Highlight, es steht eine private Sauna zur alleinigen Nutzung zur Verfügung mit LED Farbtherapie.

Zur Wohnung gehört außerdem ein gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum und ein kleiner Abstellplatz im Keller.

Die Ausstattung ist hochwertig: Fliesenboden, weiße Holzdecke mit LED-Einbauspots sowie weißer Rauputz sorgen für ein modernes und freundliches Wohnambiente.

Die Beheizung erfolgt über eine Öl-Zentralheizung. Das Frischwasser wird über eine professionelle Entkalkungsanlage aufbereitet, sodass kein zusätzlicher Kalkschutz für Elektrogeräte erforderlich ist.

Die Wohnung ist ab Februar/März 2026 bezugsfrei.

Wichtige Hinweise:

- ✓ Vermietung ausschließlich an berufstätige Einzelpersonen
- ✗ keine Hunde
- ✗ Anfragen für mehrere Personen werden nicht berücksichtigt

Ausstattung

Ausstattung:

- *Eigene Sauna in der Wohnung mit medizinischem Lichtsystem
- *Terrasse im Gartenbereich
- *WC und Bäder hell gefliest
- *Begehbare Duschen
- *Kunststoff-PVC-Fenster
- *Helle Decken in allen Räumen
- *Alle Zimmer mit integrierten LED-*Deckenspots ausgestattet
- *Separater Eingang
- *Vorbereitung inklusive Anschlüsse für eine offene Küche
- *Alle Fenster mit maßgefertigten, professionellen Fliegengittern inkl. Schiebefunktion
- *Professionelle Entkalkungsanlage

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Sauna, Gäste-WC

Sonstiges

Bitte geben Sie bei Ihrer Anfrage, Personenanzahl, Berufstätigkeit, Haustiere, Raucher mit an.

Die Wohnung wird nur eine Person vermietet, Danke!

Lage

Lage der Immobilie:

Sulzbach liegt im Nordwesten Baden-Württembergs und befindet sich in attraktiver Lage direkt an der Weinstraße und der Bergstraße. Der Ort ist verkehrstechnisch gut angebunden und verfügt über drei Haltestellen des Stadtbusnetzes sowie einen DB-Bahnhof.

Vor Ort befinden sich alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, zudem gibt es zwei Kindergärten und eine Grundschule. Weiterführende Schulen wie drei allgemeinbildende Gymnasien, zwei Realschulen sowie mehrere Grund- und Gemeinschaftsschulen befinden sich im nahegelegenen Weinheim. Ergänzt wird das Bildungsangebot durch eine Volkshochschule, eine Musikschule und eine Stadtbibliothek. Die Nachbarstadt Hemsbach ist fußläufig in ca. 5–6 Minuten erreichbar.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	115,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Garten

Exposé - Galerie



Eingang Wohnung



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Flur



WC

Exposé - Galerie



Begehbare Dusche

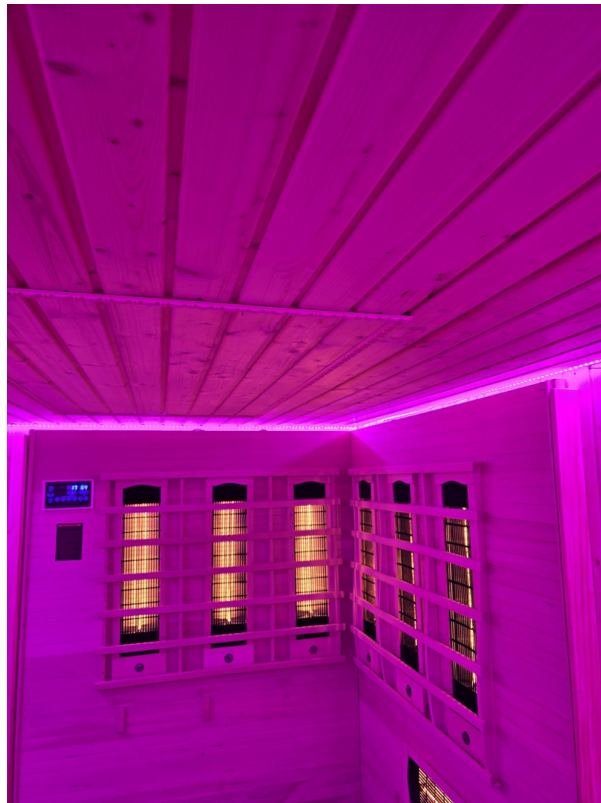


Flur

Exposé - Galerie



Sauna



Sauna mit Lichttherapie

Exposé - Galerie



Sauna mit Lichttherapie



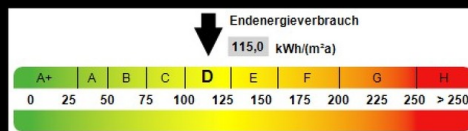
Sauna mit Lichttherapie

Exposé - Grundrisse



Wohnungsskizze

Exposé - Grundrisse



Energiewert