

Wiesloch-Schatthausen: Ein-/Zwei-FH, 2 Garagen, Scheune, 1.022m² Grund, FREI, keine Käufer-Prov.



69168 Wiesloch

Zimmer: 7
Wohnfläche: ca. 203 m²
Kaufpreis: 495.000 EUR

Objekt-Nr.: 2483KHBr



Ihr Ansprechpartner:

Bruder Immobilien e.K.

Herr Ernst-Werner Bruder w

E-Mail: info@bruderimmobilien.de

Tel: +49 6227 544 96 41

Immobilie:	EFH/ZFH
Grundstückgröße:	ca. 1.022 m ²
Terrassen-/Balkonfläche:	ca. 43 m ²
Nutzfläche:	ca. 100 m ²
Etagenanzahl:	2
Schlafzimmer:	4
Badezimmer:	2
Gäste-WC:	Ja
Keller:	Ja
Einbauküche:	Ja
Objektzustand:	renovierungsbedürf
tig	
Baujahr:	1965
Qualität der Ausstattung:	renovierungsbedürf
tig	
Heizungsart:	Zentralheizung
Befeuerungsart:	Ölheizung
Bezugsfrei ab:	sofort
Anzahl Garage/Stellplatz:	2+3

Objekt Nr. 2483KHBr

Bruder Immobilien e.K.
Telefon: +49 6227 5449640
Mobil: +49 172 3918136

Wiesloch-Schatthausen: Ein-/Zwei-FH, 2 Garagen, Scheune, 1.022m² Grund, FREI, keine K-Prov.



69168 Wiesloch

Zimmer: 7
Wohnfläche: ca. 203 m²
Kaufpreis: 495.000 EUR

Objektbeschreibung:

Drohnen-Video <https://youtu.be/Priss22XiFA>
Innen-Video: <https://youtu.be/E2Llg9LW8ss>
3-D-rundgang <https://tour.ogulo.com/aPsu>

Wiesloch-Schatthausen, Ortsstr. 2

Erdgeschoß Höhe 2,48m
Wohnzimmer 23m², Parkett, 2m breite
Flügeltür zum
Kinder-/Esszimmer 16m² Parkett
Eltern 16m² Parkett
Küche 14m², Fliesen, Zugang
Terrasse
Arbeitszimmer 6m²
WC 2,5m²
Flur 10m²
Terrasse 30m² (1/4 zur WFL
gerechnet)

OG Höhe 2,48m
Wohnzimmer 22m²
Eltern 16m²
Kinderzimmer 18m²
Küche 14m²
Bad 6m², Wanne, Dusche,
Fenster
Abstell 2,5m²

Flur 10m²
Treppenbereich 7m²
Balkon 12 m²

Keller: Höhe 2,07m
Keller 1
Keller 2
Keller 3
Heizung
Waschküche

2 Garagen
Scheune ca. 15 * 13m=195m², zweigeschossig

Fenster: im EG einige 2007 erneuert, sonst
Kastenfenster Holz

Energiebedarf folgt(durchschnittlich): kWh/
(m²xa) entspricht ca. Liter Öl/m² im Jahr (Energie
für Warmwasser enthalten)

Öl-Zentralheizung, kombiniert mit
Holzverbrennung, 5 * 2.000l Kunststoff-Tanks

Sanierungsbedarf: Heizung, Fenster, Elektrik,
Bäder, Dachbodendämmung

Kaufnebenkosten:
<https://grundbuch.rechner.handelsblatt.com/rechner2/handelsblatt2/>

Sonnenstand: www.sonnenerverlauf.de

Ausstattung:

Drohnen-Video <https://youtu.be/Priss22XiFA>
Innen-Video: <https://youtu.be/E2Llg9LW8ss>
3-D-rundgang <https://tour.ogulo.com/aPsu>

Das Haus wurde als Zweifamilienhaus gebaut,
wurde aber die letzten Jahre nur als
Einfamilienhaus genutzt und entsprechend
umgebaut.

Der Eingangsbereich ist offen gestaltet, kann aber
auch für die Nutzung als 2-FH wieder einfach
abgetrennt werden.

Im Erdgeschoß ist der große Wohn-Essbereich
dominierend, durch einen 2m breiten Durchgang
verbunden mit insgesamt 40m² genügt er auch
modernen Ansprüche.

Dabei ist die Küche mit 14m² auch groß genug,
um hier einen Essbereich einzurichten.

Von der Küche aus geht es auch auf die große
West-Terrasse (30m²), die z.T. über der Garage
im UG liegt, und auf der Sie die letzten Strahlen



Wiesloch-Schatthausen: Ein-/Zwei-FH, 2 Garagen, Scheune, 1.022m² Grund, FREI, keine K-Prov.



69168 Wiesloch

Zimmer: 7
Wohnfläche: ca. 203 m²
Kaufpreis: 495.000 EUR

der Abendsonne genießen können.. Eine Treppe führt von hier aus in den Außenbereich, der weitgehend asphaltiert ist. Hier kann man Fußball spielen, Stellplätze vermieten, oder einfach als Garten umgestalten.
Das Bad im EG wurde entfernt und kann z.B. als Homeoffice genutzt werden.
Im OG wurden die großen Räume alle in Schlafzimmer (4) umgewandelt, wobei die Küchenanschlüsse natürlich noch vorhanden sind. Der Eckbalkon geht nach Westen und Norden. Da beide Ebenen je ca. 100m² Wohnfläche haben, könnte man auch wieder 2 große Wohnungen entstehen lassen, wobei unten dann das Bad, oben die Küche reaktiviert werden müßten, sowie eine einfache Abtrennung des unteren Flures (wie oben) einfach durchgeführt werden kann.

Lage:

Drohnen-Video <https://youtu.be/Priss22XiFA>
Innen-Video: <https://youtu.be/E2Llg9LW8ss>
3-D-rundgang <https://tour.ogulo.com/aPsu>

Das Haus mit dem riesigen Grundstück (1.022m²) liegt im Zentrum von Wiesloch-Schatthausen. Die nächste Bushaltestelle ist ca. 2 Gehminuten entfernt; bis zum nächsten Supermarkt sind es m und bis zum Stadtzentrum sind es 100 m. Auch zum Feldrand/Waldrand ist es nicht weit. Ausgedehnten abendlichen Spaziergängen steht daher nichts im Wege.
Schatthausen ist ein Stadtteil von Wiesloch. Die Große Kreisstadt Wiesloch liegt am Südrand des industriellen Ballungsraumes Rhein-Neckar/Metropolregion Rhein-Neckar, im Dreieck der Städte Mannheim-Heidelberg-Karlsruhe. Wiesloch hat mit seinen Stadtteilen Baiertal und Schatthausen ca. 26.000 Einwohner. Die Weinstadt ist in die reizvolle Umgebung der

südlichen Bergstraße und des Kraichgauer Hügellandes eingebettet. Wiesloch hat ein Gymnasium, eine Realschule, eine Förderschule, eine Hauptschule und eine Grund- und Hauptschule. Ferner gibt es vier Grundschulen. Viele Lokale und Einkaufsmöglichkeiten laden zum Bummeln in der schönen Fußgängerzone ein. Auch das schöne große Freibad und mehrere Fitnesscenter lassen das Herz von Sportlern und Kindern höher schlagen. SAP, Heidelberger Druckmaschinen (HDM) und MLP sind Arbeitgeber in der unmittelbaren Umgebung.
Wiesloch ist über die Autobahnen A 5 Frankfurt-Basel und A 6 Mannheim-Heilbronn sowie die Bundesstraßen B3 und B39 (alle je 5 min) sehr gut erreichbar, Sie können jeden Stau umfahren. Heidelberg, Mannheim und Ludwigshafen sind nur 20 Minuten, Karlsruhe eine halbe Stunde entfernt. Die Nähe zu Heidelberg und Walldorf sowie eine exzellente Infrastruktur sorgen für guten Wohnkomfort.
Am Bahnhof Wiesloch/Walldorf halten viele IC, die nach Stuttgart und Frankfurt fahren; die S-Bahn braucht 10 Min. bis Heidelberg.

www.wiesloch.de

Sonstiges:

Drohnen-Video <https://youtu.be/Priss22XiFA>
Innen-Video: <https://youtu.be/E2Llg9LW8ss>
3-D-rundgang <https://tour.ogulo.com/aPsu>

Nachteil: Sanierungsbedarf
Vorteil: Lage, Grundstück, Platz, keine Käufer-Provision

Bruder Immobilien e.K. wurde als erster Immobilienmakler im Rhein-Neckar-Kreis nach der neuen europäischen DIN EN 15733 zertifiziert.



Wiesloch-Schatthausen: Ein-/Zwei-FH, 2 Garagen, Scheune, 1.022m² Grund, FREI, keine K-Prov.



69168 Wiesloch

Zimmer: 7
Wohnfläche: ca. 203 m²
Kaufpreis: 495.000 EUR

Außerdem wurden wir vom Nachrichtenmagazin FOCUS mit dem Titel „Top Immobilienmakler "2013"- 2025 ausgezeichnet, gleiches erfolgte durch die Fachzeitschrift "Bellevue" 2015 -2021, sowie die Zeitschrift CAPITAL.

Alle Angaben zur Immobilie beruhen auf Angaben des Eigentümers, für die wir keine Haftung übernehmen können.



Wiesloch-Schatthausen: Ein-/Zwei-FH, 2 Garagen, Scheune, 1.022m² Grund, FREI, keine K-Prov.



69168 Wiesloch

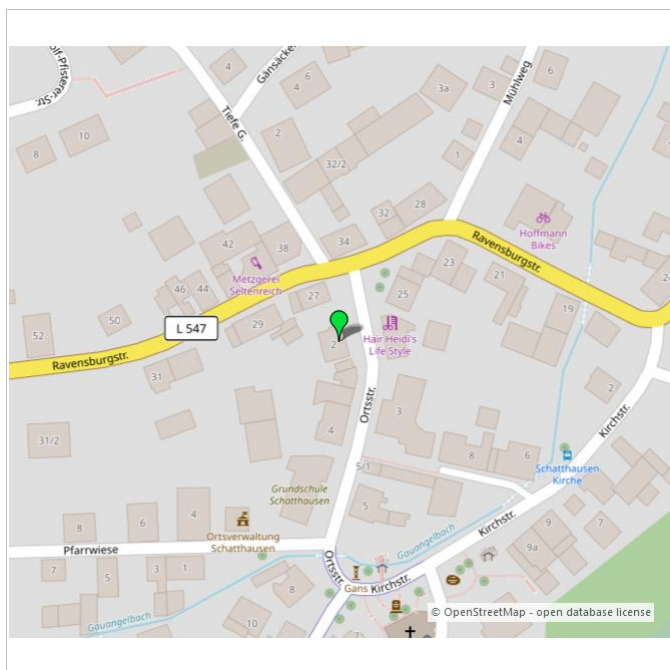
Zimmer: 7
Wohnfläche: ca. 203 m²
Kaufpreis: 495.000 EUR



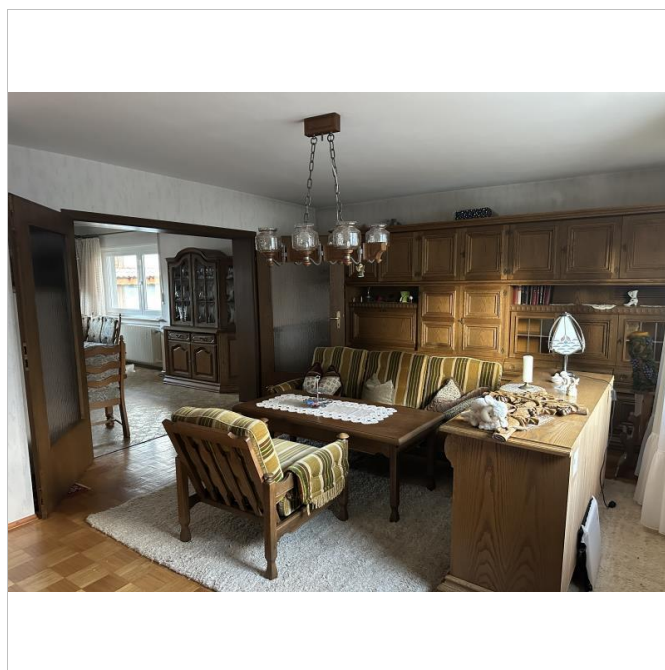
Blick von Westen



Grundriss EG WI Ortsstr



Umgebungskarte 1



Wohn- zum Esszimmer

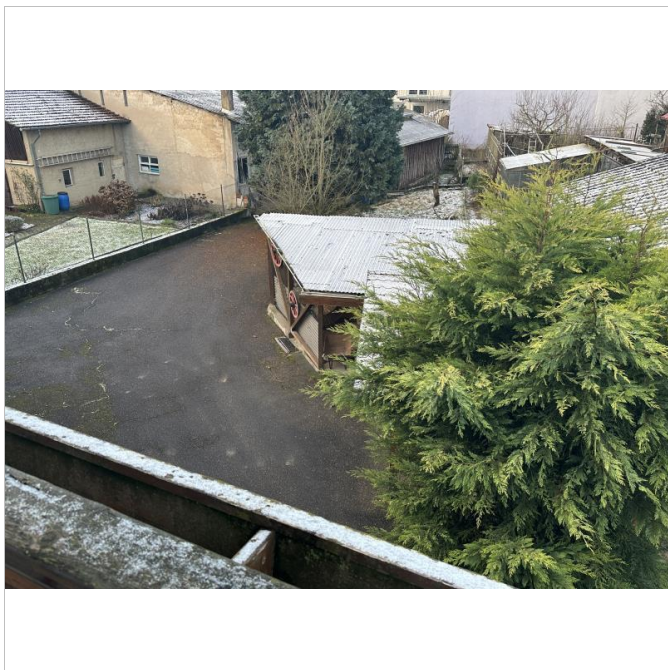


Wiesloch-Schatthausen: Ein-/Zwei-FH, 2 Garagen, Scheune, 1.022m² Grund, FREI, keine K-Prov.

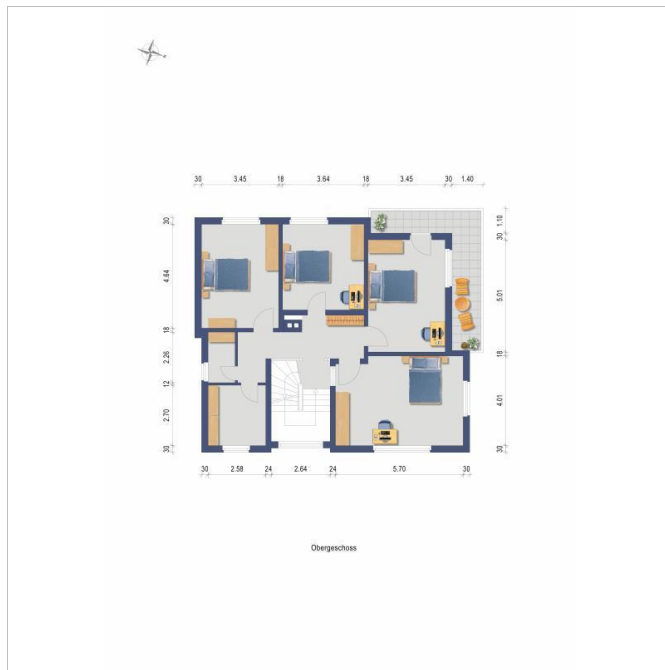


69168 Wiesloch

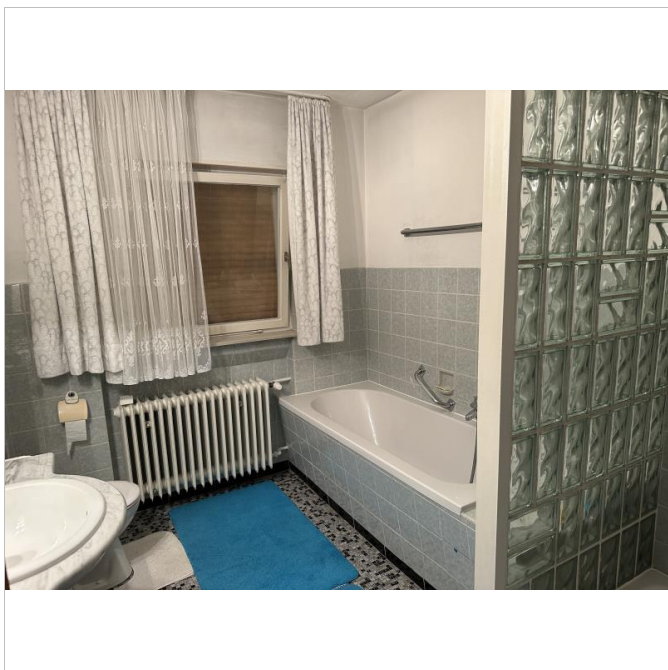
Zimmer: 7
Wohnfläche: ca. 203 m²
Kaufpreis: 495.000 EUR



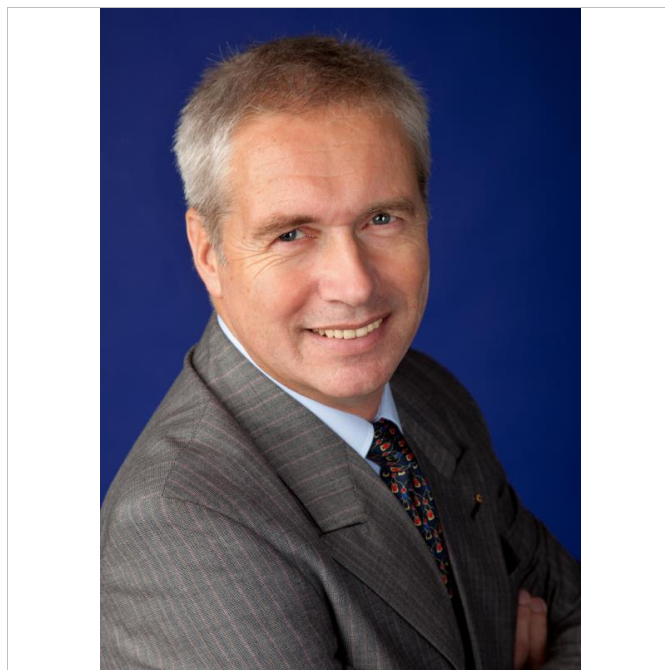
Blick in Gartenbereich



Grundriss OG WI Ortsstr.



OG Bad Wanne u. Dusche 7m²



Verantwortlich E.-W. Bruder



Wiesloch-Schatthausen: Ein-/Zwei-FH, 2 Garagen, Scheune, 1.022m² Grund, FREI, keine K-Prov.

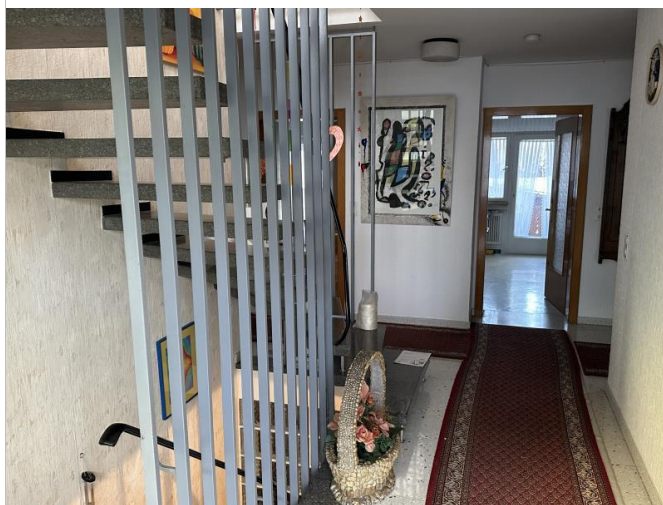


69168 Wiesloch

Zimmer: 7
Wohnfläche: ca. 203 m²
Kaufpreis: 495.000 EUR



Öl-Holz, Brenner neu 2012



Eingangsbereich EG



Fassade von Norden



OG ehem. Küche



Wiesloch-Schatthausen: Ein-/Zwei-FH, 2 Garagen, Scheune, 1.022m² Grund, FREI, keine K-Prov.



69168 Wiesloch

Zimmer: 7
Wohnfläche: ca. 203 m²
Kaufpreis: 495.000 EUR



Scheune 15 x 13m



Sicherungskasten



Öltanks 5x2.000l



Wiesloch-Schatthausen: Ein-/Zwei-FH, 2 Garagen, Scheune, 1.022m² Grund, FREI, keine K-Prov.



69168 Wiesloch

Zimmer: 7
Wohnfläche: ca. 203 m²
Kaufpreis: 495.000 EUR

