

# Wiesloch-Schatthausen: Ein-/Zwei-FH, 2 Garagen, Scheune, 1.022m<sup>2</sup> Grund, FREI, keine K-Prov.



69168 Wiesloch

Zimmer:  
Wohnfläche: ca. 203 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 535.000 EUR

Objekt-Nr.: 2483KHBr



## Ihr Ansprechpartner:

Bruder Immobilien e.K.

Herr Ernst-Werner Bruder w

E-Mail: [info@bruderimmobilien.de](mailto:info@bruderimmobilien.de)

Tel: +49 6227 5449640

Mobil: +49 172 3918136

Fax: +49 6227 5449642

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

Objekt Nr. 2483KHBr

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

Wiesloch-Schatthausen: Ein-/Zwei-FH, 2 Garagen, Scheune, 1.022m<sup>2</sup> Grund, FREI, keine K-Prov.



69168 Wiesloch

Zimmer:  
Wohnfläche: ca. 203 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 535.000 EUR

## Objektbeschreibung:

Drohnen-Video <https://youtu.be/Priss22XiFA>  
Innen-Video: <https://youtu.be/E2Llg9LW8ss>

Wiesloch-Schatthausen, Ortsstr. 2

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

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

Flur 10m<sup>2</sup>  
Treppenbereich 7m<sup>2</sup>  
Balkon 12 m<sup>2</sup>

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

2 Garagen  
Scheune ca. 15 \* 13m=195m<sup>2</sup>, zweigeschossig

Fenster: im EG einige 2007 erneuert, sonst  
Kastenfenster Holz

Energiebedarf folgt(durchschnittlich): kWh/  
(m<sup>2</sup>xa) entspricht ca. Liter Öl/m<sup>2</sup> 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](http://www.sonnenerverlauf.de)

## Ausstattung:

Drohnen-Video <https://youtu.be/Priss22XiFA>  
Innen-Video: <https://youtu.be/E2Llg9LW8ss>

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 40m<sup>2</sup> genügt er auch  
modernen Ansprüche.

Dabei ist die Küche mit 14m<sup>2</sup> auch groß genug,  
um hier einen Essbereich einzurichten.

Von der Küche aus geht es auch auf die große  
West-Terrasse (30m<sup>2</sup>), die z.T. über der Garage  
im UG liegt, und auf der Sie die letzten Strahlen  
der Abendsonne genießen können.. Eine Treppe  
führt von hier aus in den Außenbereich, der



Wiesloch-Schatthausen: Ein-/Zwei-FH, 2 Garagen, Scheune, 1.022m<sup>2</sup> Grund, FREI, keine K-Prov.



69168 Wiesloch

Zimmer:  
Wohnfläche: ca. 203 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 535.000 EUR

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. 100m<sup>2</sup> 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>

Das Haus mit dem riesigen Grundstück (1.022m<sup>2</sup>) 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](http://www.wiesloch.de)

### Sonstiges:

Drohnen-Video <https://youtu.be/Priss22XiFA>  
Innen-Video: <https://youtu.be/E2Llg9LW8ss>

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. Außerdem wurden wir vom Nachrichtenmagazin FOCUS mit dem Titel „Top Immobilienmakler 2013“- 2024 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, 1.022m<sup>2</sup> Grund, FREI, keine K-Prov.



69168 Wiesloch

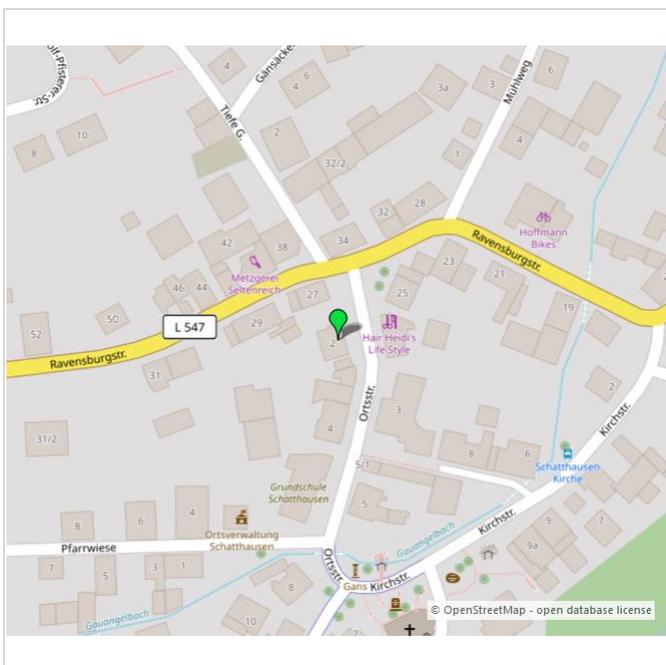
Zimmer:  
Wohnfläche: ca. 203 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 535.000 EUR



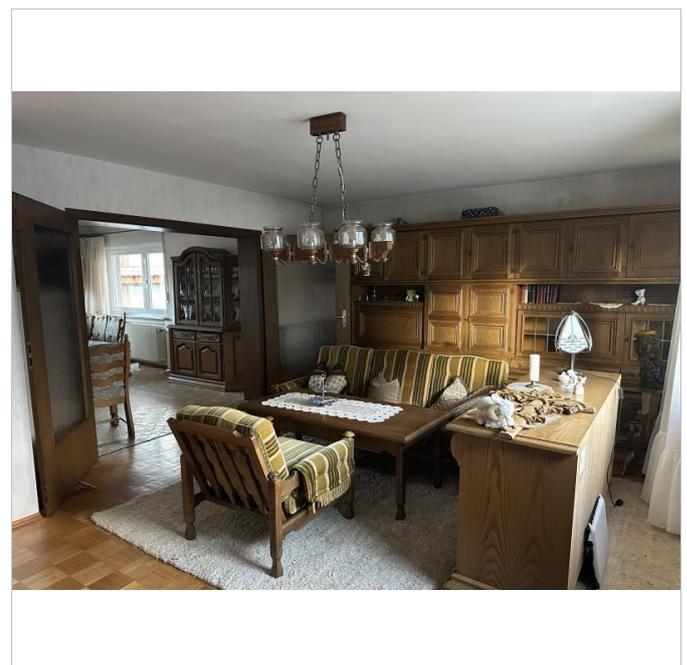
Blick von Westen



Grundriss EG WI Ortsstr



Umgebungskarte 1



Wohn-zum Esszimmer

Wiesloch-Schatthausen: Ein-/Zwei-FH, 2 Garagen, Scheune, 1.022m<sup>2</sup> Grund, FREI, keine K-Prov.

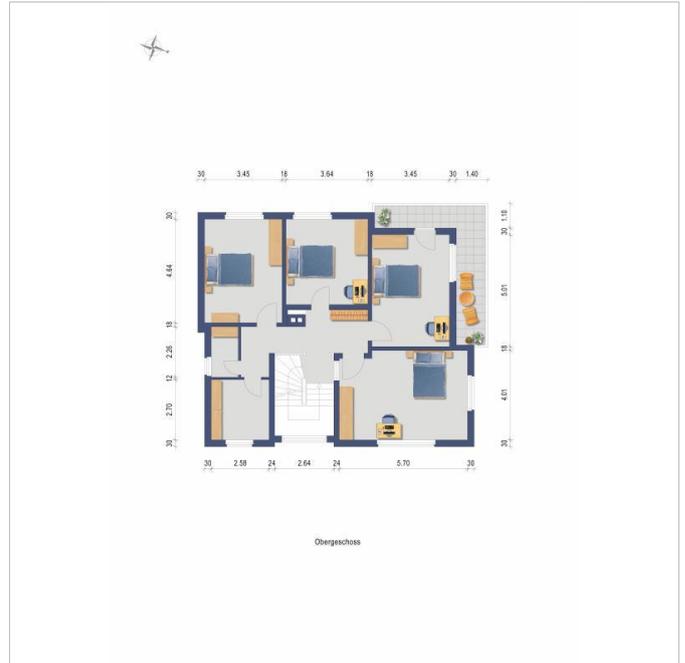


69168 Wiesloch

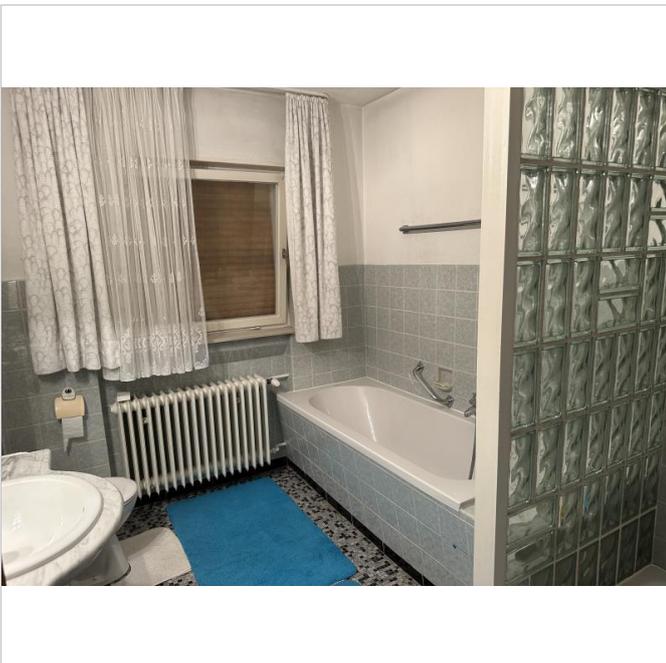
Zimmer:  
Wohnfläche: ca. 203 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 535.000 EUR



Blick in Gartenbereich



Grundriss OG WI Ortsstr.



OG Bad Wanne u. Dusche 7m<sup>2</sup>



Verantwortlich E.-W. Bruder

Wiesloch-Schatthausen: Ein-/Zwei-FH, 2 Garagen, Scheune, 1.022m<sup>2</sup> Grund, FREI, keine K-Prov.

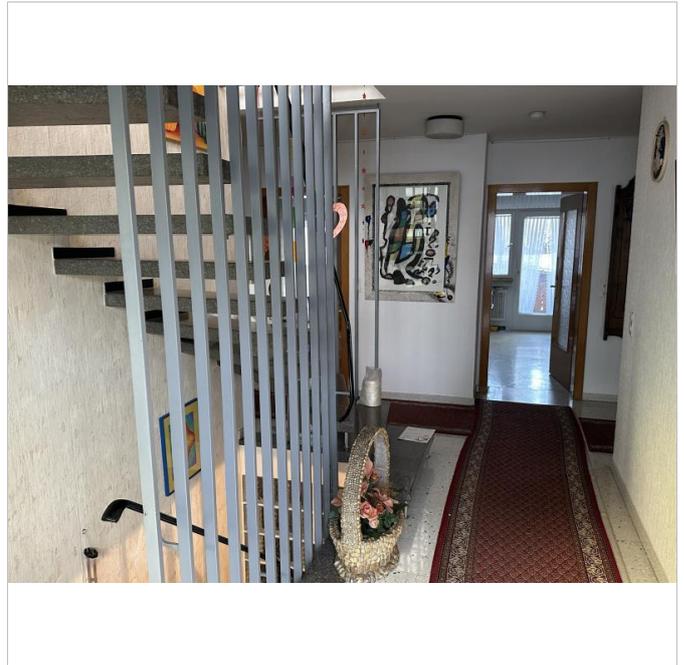


69168 Wiesloch

Zimmer:  
Wohnfläche: ca. 203 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 535.000 EUR



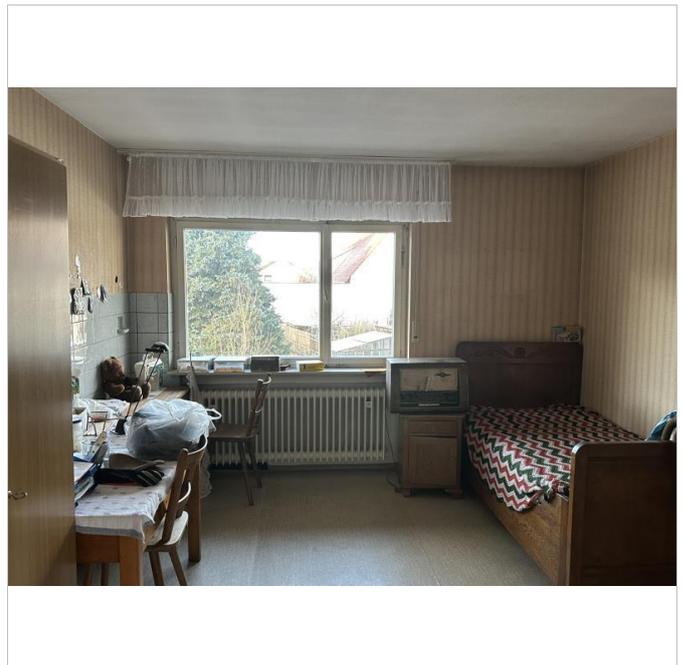
Heizung Öl-Holz, Brenner neu 2012



Eingangsbereich EG



Fassade von Norden



OG ehem. Küche

Wiesloch-Schatthausen: Ein-/Zwei-FH, 2 Garagen, Scheune, 1.022m<sup>2</sup> Grund, FREI, keine K-Prov.

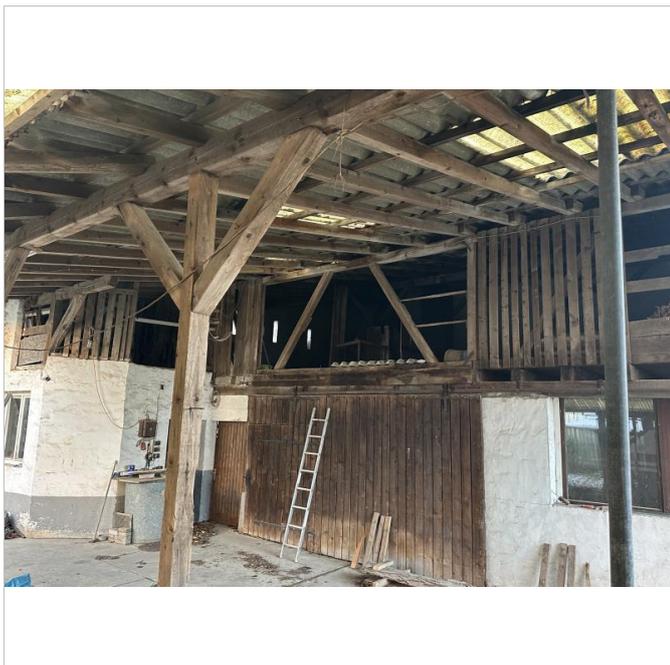


69168 Wiesloch

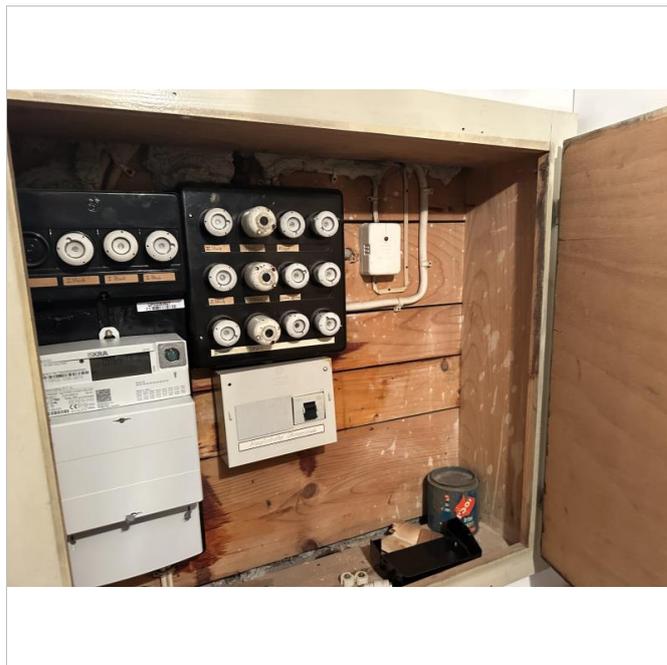
Zimmer:

Wohnfläche: ca. 203 m<sup>2</sup>

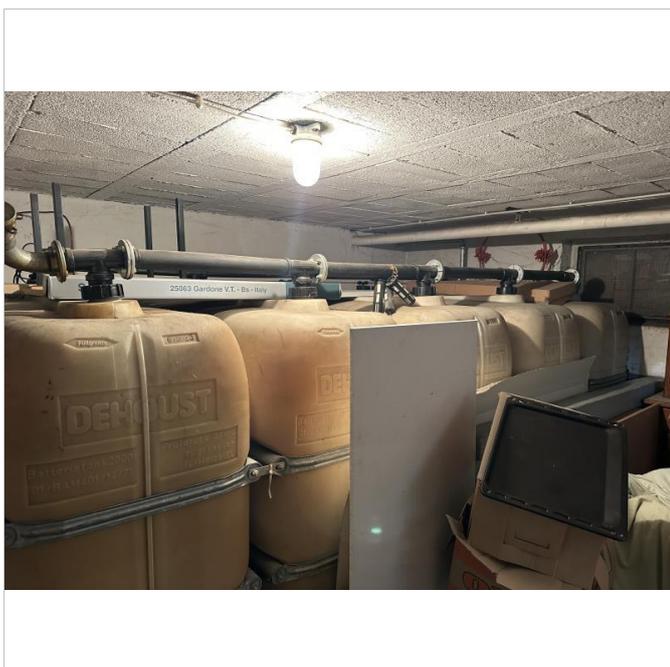
Kaufpreis: 535.000 EUR



Scheune 15 x 13m



Sicherungskasten



Öltanks 5x2.000l



Wiesloch-Schatthausen: Ein-/Zwei-FH, 2 Garagen, Scheune, 1.022m<sup>2</sup> Grund, FREI,  
keine K-Prov.



69168 Wiesloch

Zimmer:

Wohnfläche: ca. 203 m<sup>2</sup>

Kaufpreis: 535.000 EUR

