

Wiesloch: Reihenendhaus mit Blick über Wiesloch, Bj. 2006, 4 SZ, FREI, keine Käufer-Prov.



69168 Wiesloch

Zimmer: 5
Wohnfläche: ca. 150 m²
Kaufpreis: 450.000 EUR

Objekt-Nr.: 2513KHBr

Bruder Immobilien e.K.

nicht wohnen-LEBEN



Ihr Ansprechpartner:

Bruder Immobilien e.K.

Herr Ernst-Werner Bruder w

E-Mail: info@bruderimmobilien.de

Tel: +49 6227 5449640

Immobilie:	Reihenendhaus
Grundstückgröße:	ca. 185 m ²
Etagenanzahl:	3
Schlafzimmer:	4
Badezimmer:	2
Gäste-WC:	Ja
Keller:	Ja
Einbauküche:	Ja
Objektzustand:	neuwertig
Baujahr:	2006
Qualität der Ausstattung:	gehoben
Heizungsart:	Zentralheizung
Befeuerungsart:	Gasheizung
Energieverbrauchskennwert:	74,30 kWh/m ² *a,
Effizienzklasse B, Ausweistyp:	Verbrauch,
Energieträger:	Pellets, Gas, Kohle, Baujahr der
Anlagentechnik:	2006
Bezugsfrei ab:	nach Vereinbarung
Anzahl Stellplatz:	2

Objekt Nr. 2513KHBr

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

Wiesloch: Reihenendhaus mit Blick über Wiesloch, FREI, keine K-Prov.



69168 Wiesloch

Zimmer: 5
Wohnfläche: ca. 150 m²
Kaufpreis: 450.000 EUR

Objektbeschreibung:

Dohnen-Video: <https://youtu.be/IDI5Cakqafc>
Innen - Video: <https://youtu.be/HXOk-pb9d4U>
3D-Rundgang: <https://tour.ogulo.com/LAp5>

EG

Wohnzimmer: 28m² beigem Naturstein, Kaminofen 7kw, mit Zugang zur Terrasse: elektrische Markise mit LED-Beleuchtung Grün - Blau - Lila , und Garten
Küche mit Einbauküche
Flur
Gäste-WC

OG:

Schlafzimmer 1: 14m², Parkett, Zugang zum Balkon
Schlafzimmer 2: 18m², Parkett
Bad: 6m², Wanne, Dusche, Fenster, Fliesen
Flur
Wäscheschacht in den Keller

DG

Schlafzimmer 3: 16m²
Wellness-Bereich (Schlafzimmer 4): 13m² mit Whirlpool, Dusche, Fenster
Flur
Wäscheschacht in den Keller

Dachboden mit Klapp-Treppe

UG:

Buro: 17m² mit Zugang zum Garten
Waschmaschinen-Keller mit Wäscheschacht
Kellerraum

Erbpacht (Erbbaurecht): läuft bis 2105, 3.360€/jährlich
Wert Grundstück ist 116.550€,
Finanzierungszinsen (3,5%) wären 4.080€, zzgl.
Tilgung - damit ist Erbpacht günstiger als Kauf!!!

Gas-Zentral-Heizung, Photo-Thermie für Warmwasser

Energieverbrauch (durchschnittlich): 74kWh/ (m²xa) entspricht ca. Liter Öl/m² im Jahr (Energie für Warmwasser enthalten), B

Gas-Zentralheizung, Photo-Thermie, Waschküche

Kaufnebenkosten: einfach in Ihren Browser kopieren:
<http://grundbuch.rechner.handelsblatt.com/rechner2/handelsblatt2/>

Geodaten und Sonnenstand zu jeder Zeit:
<http://www.sonnenverlauf.de>

Ausstattung:

Dohnen-Video: <https://youtu.be/IDI5Cakqafc>
Innen - Video: <https://youtu.be/HXOk-pb9d4U>
3D-Rundgang: <https://tour.ogulo.com/LAp5>

Dieses moderne Reihenendhaus bietet einen phantastischen Blick über die Stadt Wiesloch, da es hoch am Hang liegt.
Mit drei Schlafzimmern ist auch Platz für die große Familie, während im UG das Home-Office seinen Platz hat. Natürlich könnten man den Wellness-Bereich im Dachgeschoß auch noch zum 4. Schlafzimmer umfunktionieren.
Das Erdgeschoß ist klassisch geschnitten mit Wohnzimmer, Küche, und Gäste-WC.
Beeindruckend sind die großflächigen beigen Fliesen, so daß Schmutz aus dem Garten kein Problem ist. Zusätzlich haben wir hier einen Kaminofen (7kw), der zusätzlich zur Fußboden-Heizung für wohlige Wärme sorgt.
Die moderne Einbauküche könnte übernommen werden.



Wiesloch: Reihenendhaus mit Blick über Wiesloch, FREI, keine K-Prov.



69168 Wiesloch

Zimmer: 5
Wohnfläche: ca. 150 m²
Kaufpreis: 450.000 EUR

Die Terrasse kann mit einer elektrischen Markise mit eingebauter LED-Beleuchtung Grün - blau - lila überschattet werden, ein einzigartiges Lichtspiel.

Im OG haben wir 2 Schlafzimmer, von denen eines einen Balkon mit Blick über die Ebene hat. Das Bad mit Wanne und Dusche hat natürlich ein Fenster.

Im Dachgeschoß haben wir ein weiteres großes Schlafzimmer mit Ankleidezimmer, der zweite Raum ist ein Wellness-Bereich, könnte natürlich wieder als Schlafzimmer genutzt werden. Durch Dachgauben auf beiden Seiten haben wir nur wenige Dachschrägen

Über eine Klapptreppe gelangt man dann auf den Dachboden mit zusätzlichem Stauraum.

Das UG bietet mit dem Home-Office zusätzlichen Platz, wobei wir hier auch einen direkten Zugang zum Garten haben.

In vielen Räumen haben wir Fußbodenheizung und elektrische Rolläden, die Badezimmer sind ein Hochgenuß.

Lage:

Dohnen-Video: <https://youtu.be/IDI5Cakqafc>
Innen - Video: <https://youtu.be/HXOk-pb9d4U>
3D-Rundgang: <https://tour.ogulo.com/LAp5>
Dieses moderne Reihenendhaus liegt westlichen Teil der Stadt, knapp unterhalb des PZN in einem Neubaugebiet. Die nächste Bushaltestelle ist ca. 3 Gehminuten entfernt; auch zum Feldrand/Waldrand ist es nicht weit.

Ein Kindergarten ist keine 100m entfernt, die Grundschule 10 min zu Fuß

Ausgedehnten abendlichen Spaziergängen steht daher nichts im Wege.

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:

Dohnen-Video: <https://youtu.be/IDI5Cakqafc>
Innen - Video: <https://youtu.be/HXOk-pb9d4U>
3D-Rundgang: <https://tour.ogulo.com/LAp5>
Nachteil: nur 2 StPlätze
Vorteil: modern, FREI, keine Käufer-Prov

Mit ernsthaften Interessenten führen wir prinzipiell einen Zweit-Termin durch, bei dem Sie natürlich auch "Berater" mit bringen können - beim Erst-Termin ist Ihr Bauchgefühl



Wiesloch: Reihenendhaus mit Blick über Wiesloch, FREI, keine K-Prov.



69168 Wiesloch

Zimmer: 5
Wohnfläche: ca. 150 m²
Kaufpreis: 450.000 EUR

entscheidend, es hat noch niemand eine Immobilie nur wegen der vielen Steckdosen gekauft!

Bruder Immobilien e.K. wurde als erster Immobilienmakler im Rhein-Neckar-Kreis nach der neuen europäischen DIN EN 15733 zertifiziert, entspricht der ISO 9000/9001
Außerdem wurden wir vom Nachrichtenmagazin FOCUS mit dem Titel „Top Immobilienmakler“ durchgehend seit 2013 ausgezeichnet, gleiches erfolgte durch die Fachzeitschrift "Bellevue" 2015-2021, sowie von Capital seit 2021.

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

Wiesloch: Reihenendhaus mit Blick über Wiesloch, FREI, keine K-Prov.



69168 Wiesloch

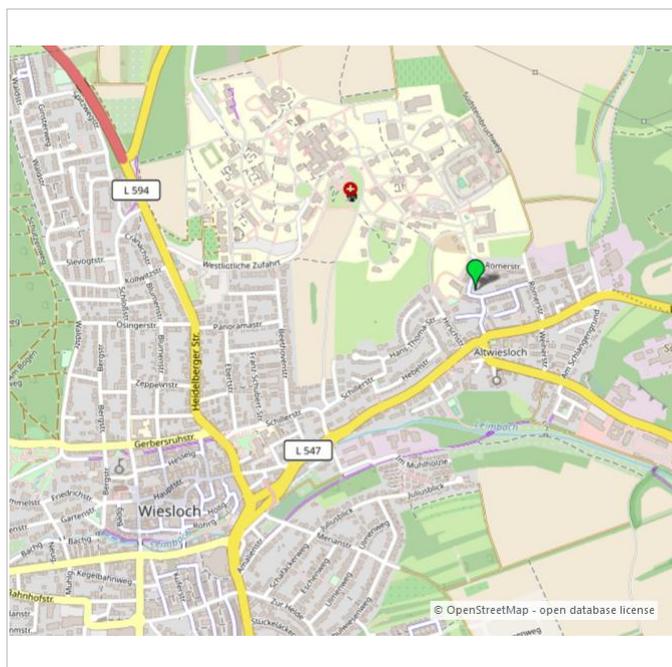
Zimmer: 5
Wohnfläche: ca. 150 m²
Kaufpreis: 450.000 EUR



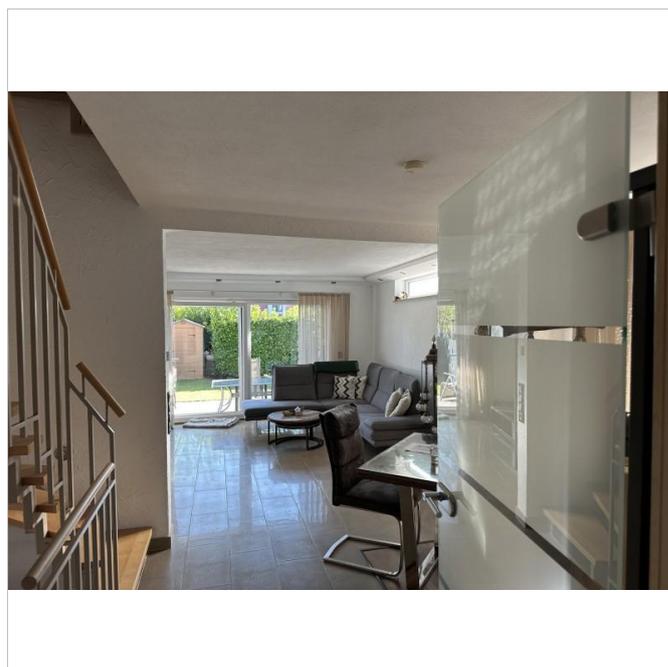
Fassade und Eingang



Grundriss EG



Umgebungskarte



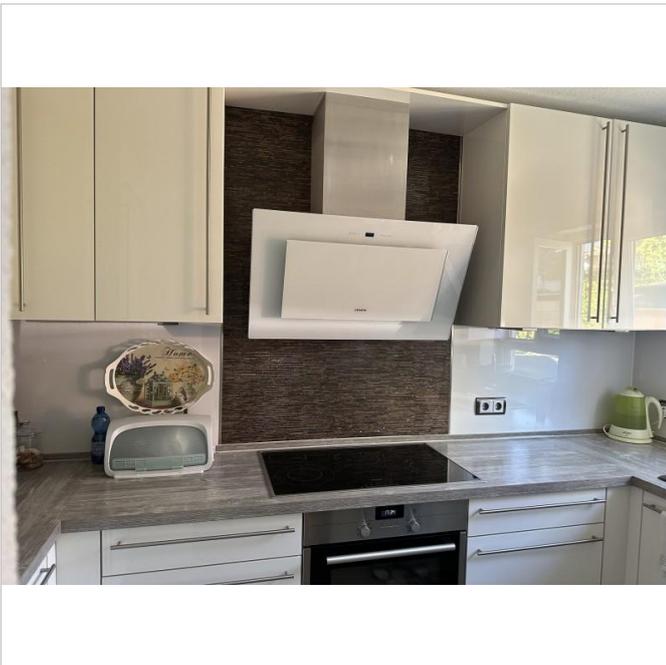
Wohn-Essbereich

Wiesloch: Reihenendhaus mit Blick über Wiesloch, FREI, keine K-Prov.



69168 Wiesloch

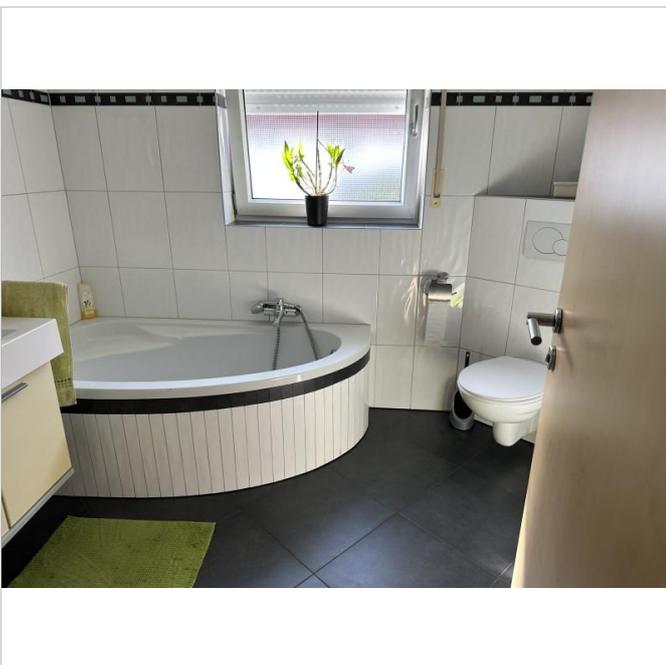
Zimmer: 5
Wohnfläche: ca. 150 m²
Kaufpreis: 450.000 EUR



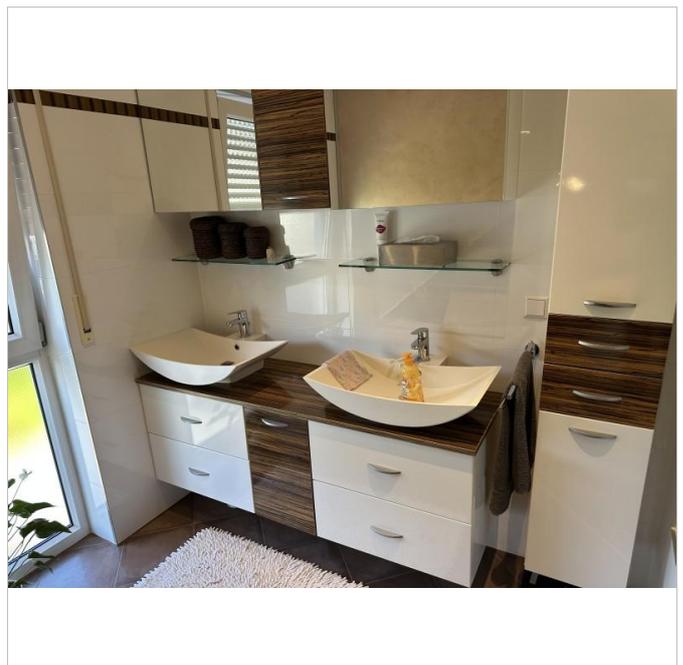
Küche



Verantwortlich E.-W. Bruder



Bad OG



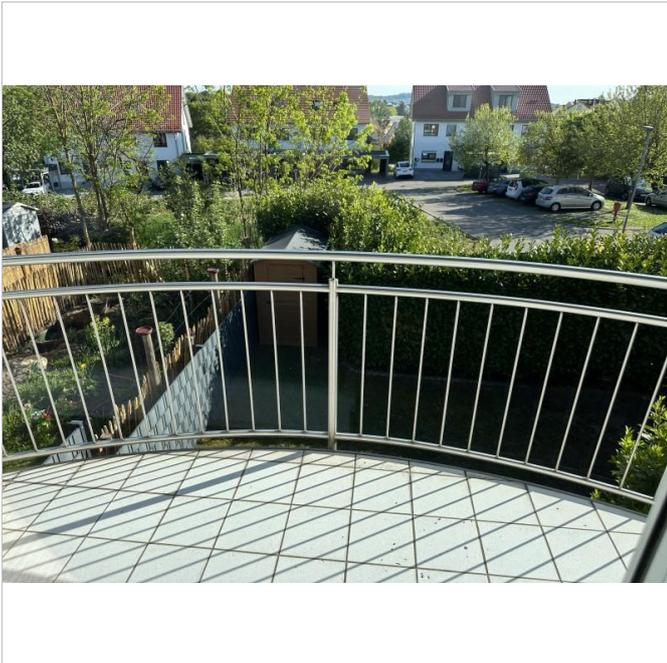
Bad OG Waschtisch

Wiesloch: Reihenendhaus mit Blick über Wiesloch, FREI, keine K-Prov.

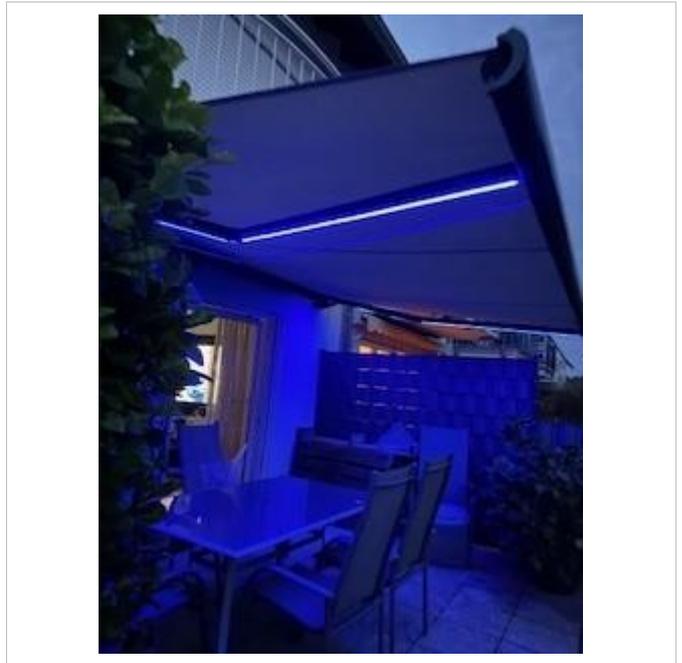


69168 Wiesloch

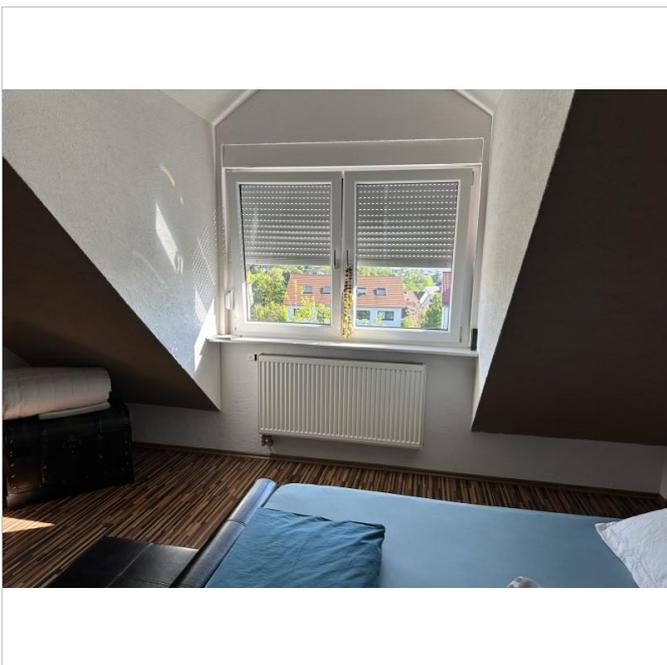
Zimmer: 5
Wohnfläche: ca. 150 m²
Kaufpreis: 450.000 EUR



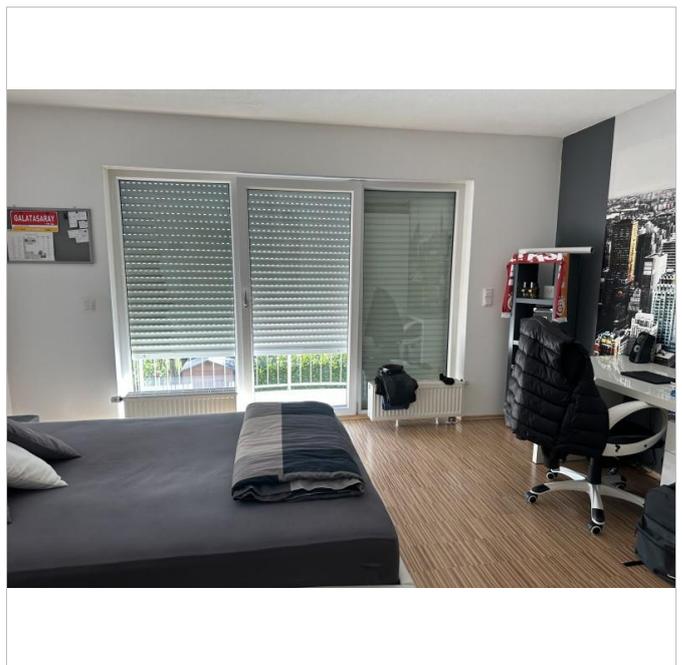
Balkon



Farbspiel blau - grün - lila



DA Schlafzimmer



Schlafzimmer OG



Wiesloch: Reihenendhaus mit Blick über Wiesloch, FREI, keine K-Prov.

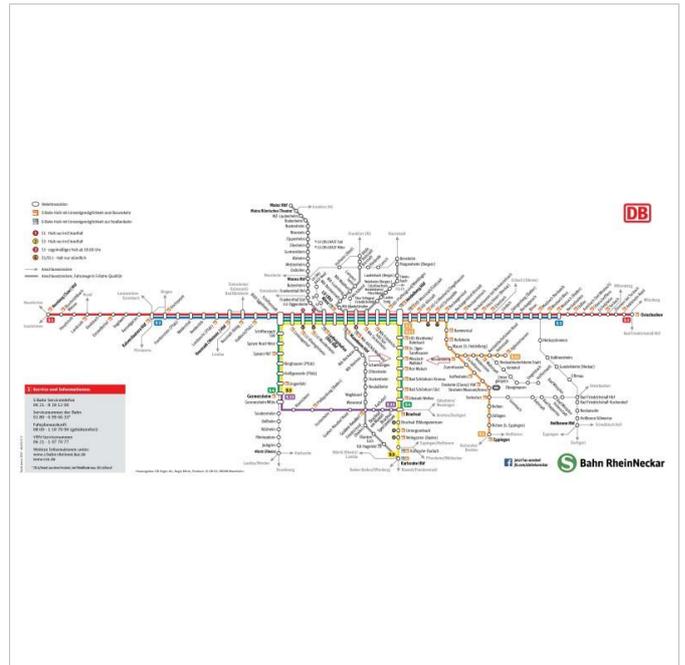


69168 Wiesloch

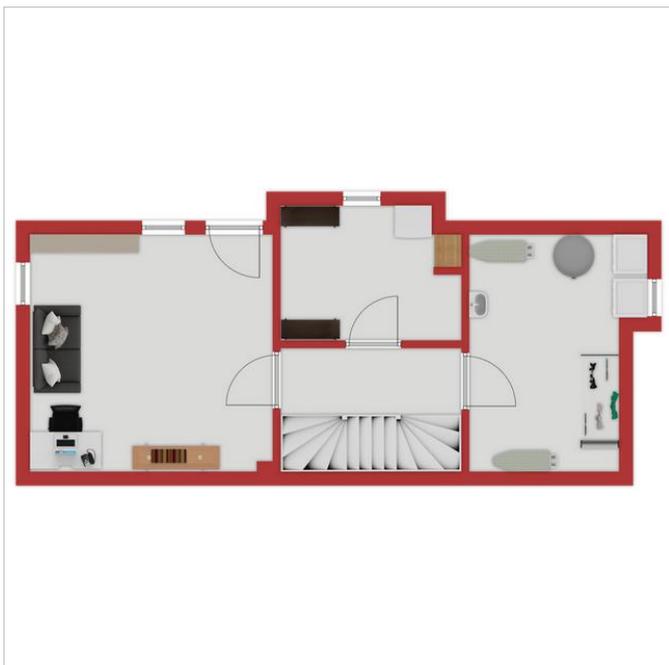
Zimmer: 5
Wohnfläche: ca. 150 m²
Kaufpreis: 450.000 EUR



Grundriss OG



S-Bahn-Plan DB mit WA 1



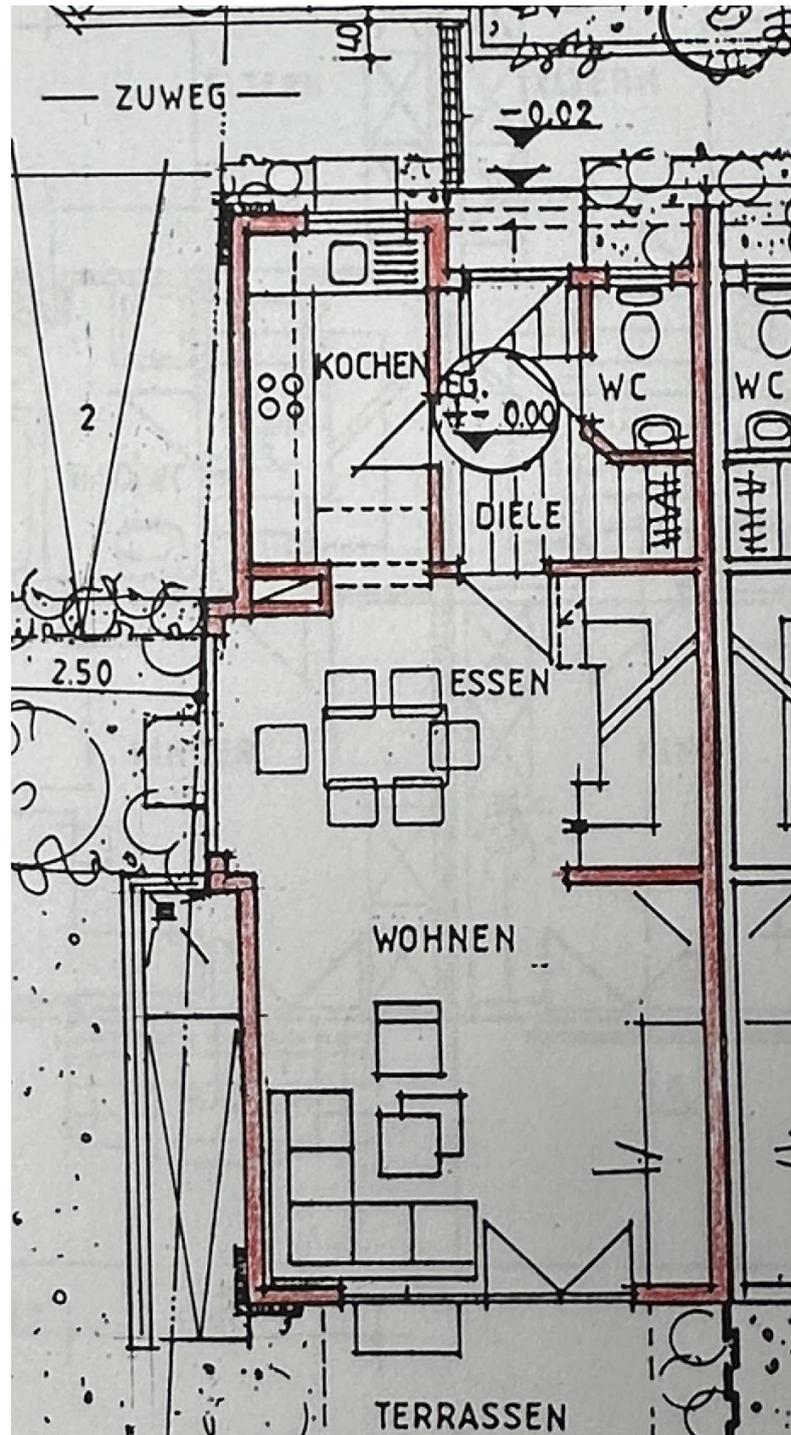
Grundriss KG

Wiesloch: Reihenendhaus mit Blick über Wiesloch, FREI, keine K-Prov.



69168 Wiesloch

Zimmer: 5
Wohnfläche: ca. 150 m²
Kaufpreis: 450.000 EUR



Wiesloch: Reihenendhaus mit Blick über Wiesloch, FREI, keine K-Prov.



69168 Wiesloch

Zimmer: 5
 Wohnfläche: ca. 150 m²
 Kaufpreis: 450.000 EUR

