

FREISTEHENDES EINFAMILIENHAUS MIT WEITBLICK

WIESLOCH



06221/65 00 80
info@kalkmann-wohnwerte.de

K KALKMANN
WOHNWERTE

GARTENANSICHT



BALKONINSEL



GALERIE UND AUSBLICK



TREPPENHAUS UND WOHN/-ESSBEREICH



WOHN/-ESSBEREICH

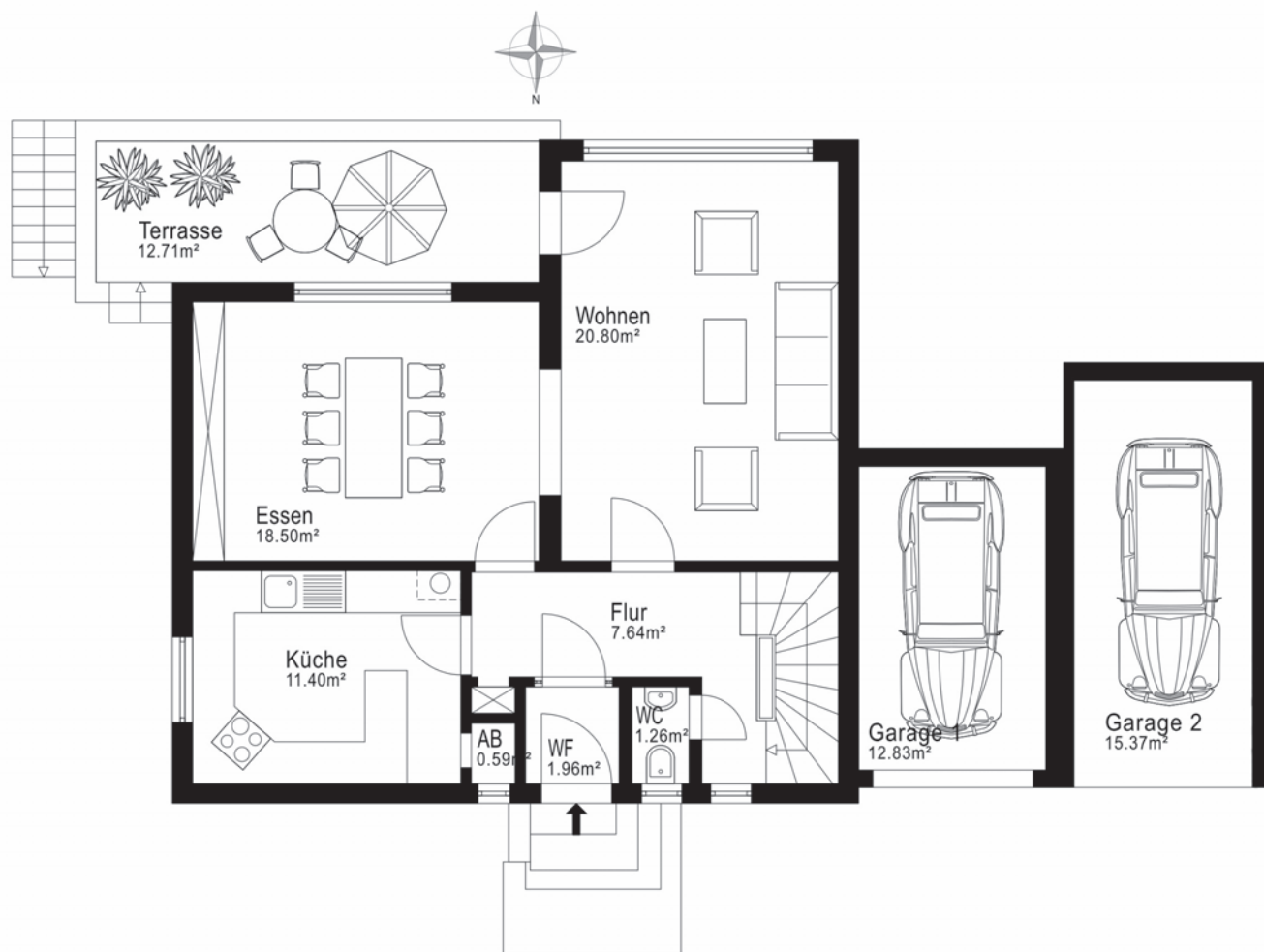


SCHLAFZIMMER/JUGENDZIMMER

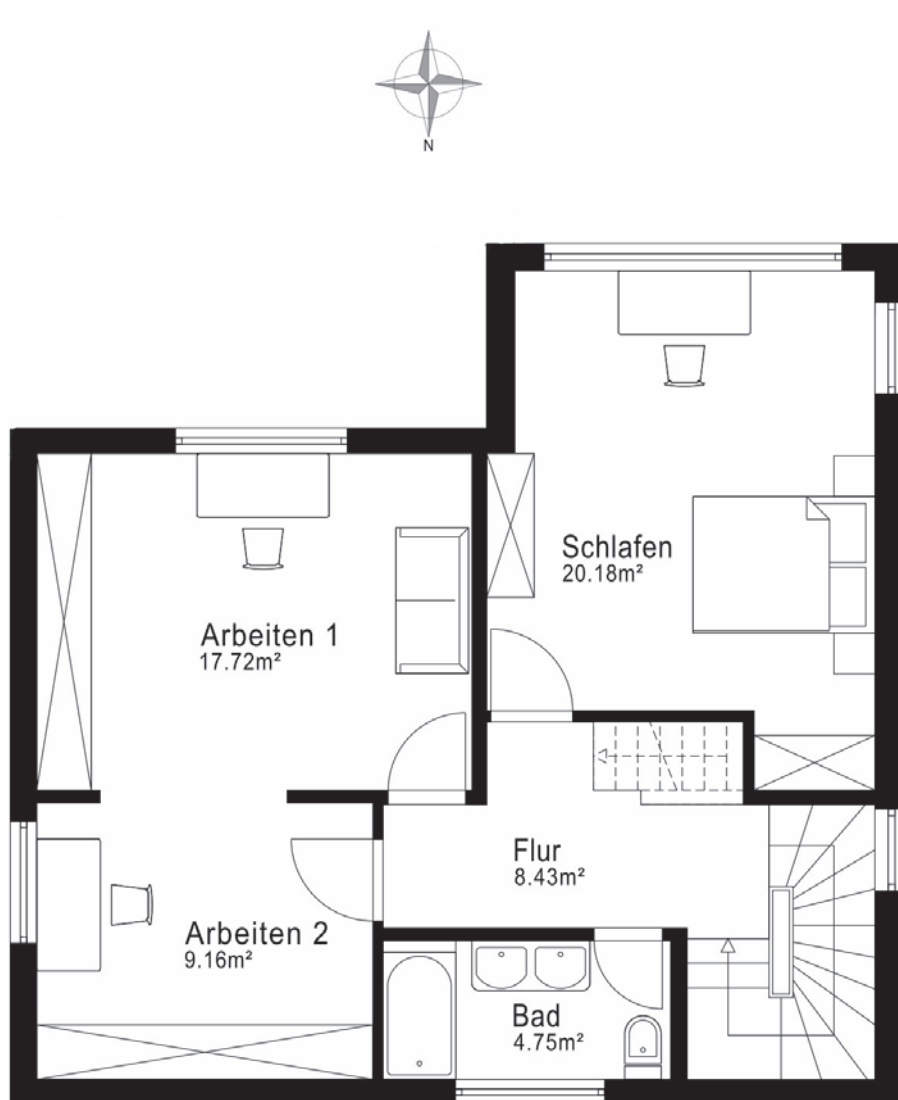


GRUNDRISS ERDGESCHOSS

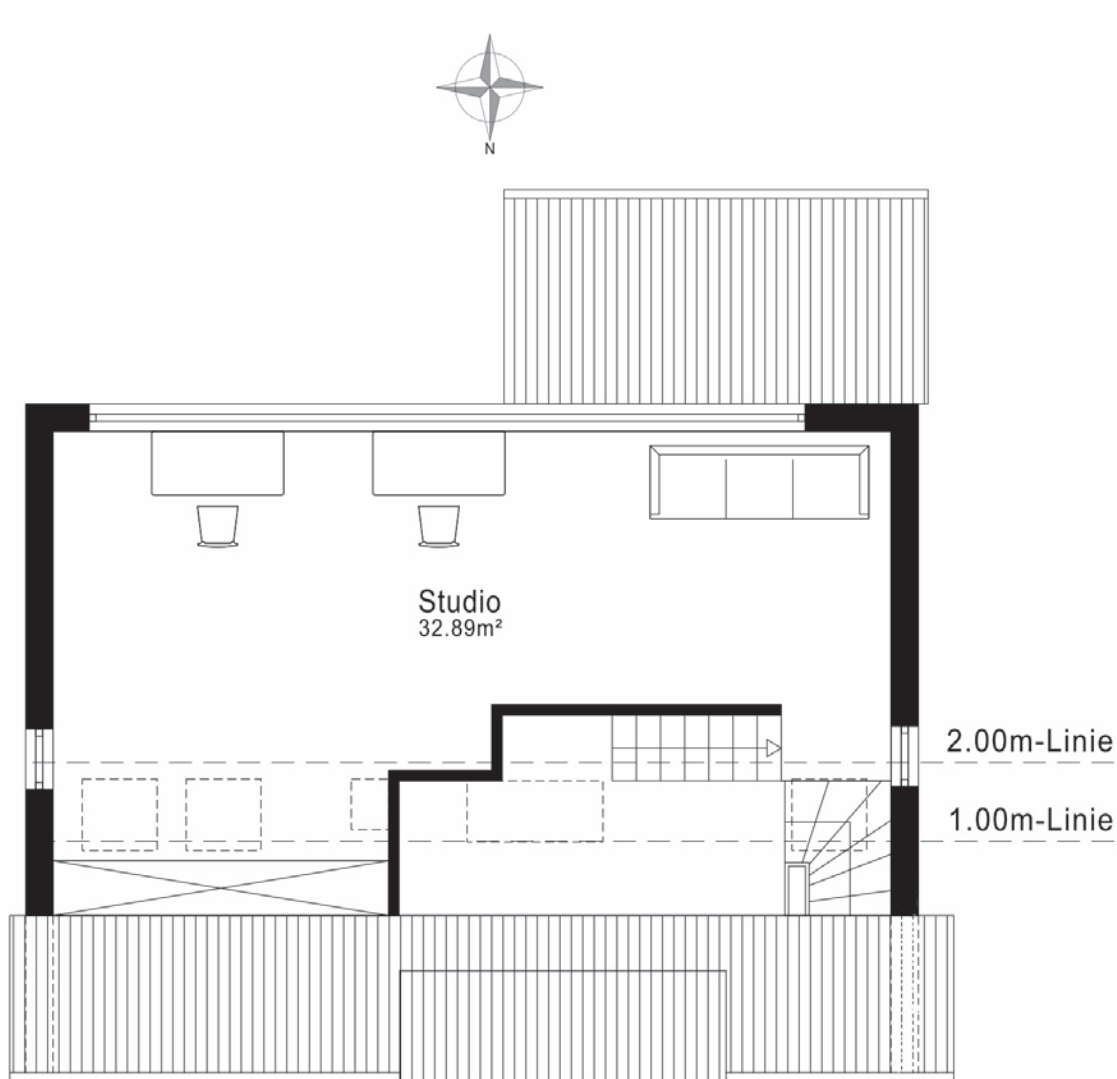
WOHNFLÄCHE ca. 81 m²



GRUNDRISS OBERGESCHOSS
WOHNFLÄCHE ca. 60 m²

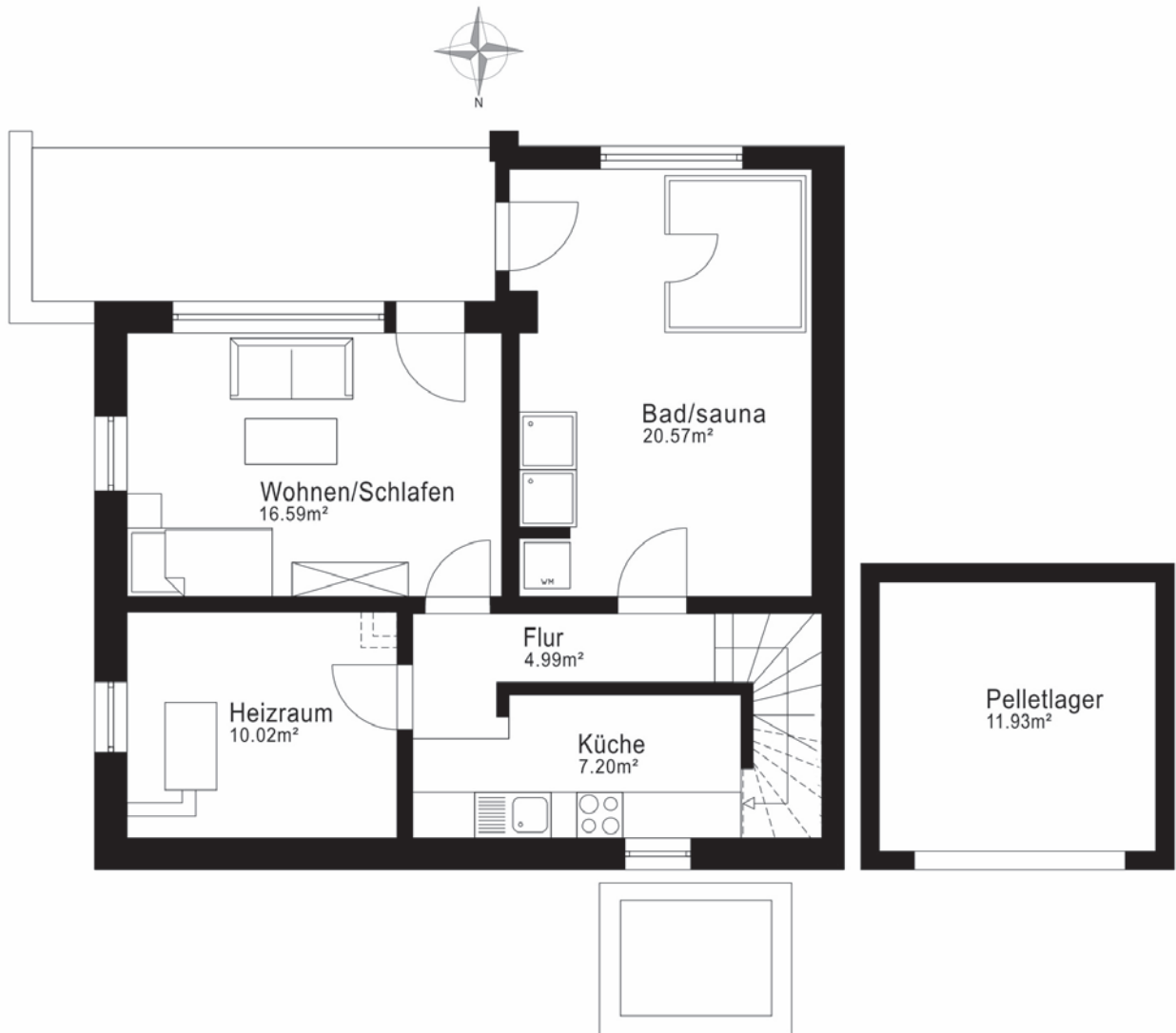


GRUNDRISS GALERIE
WOHNFLÄCHE ca. 33 m²



GRUNDRISS KELLER / EINLIEGERWOHNUNG

WOHNFLÄCHE ca. 53 m²



OBJEKTÜBERSICHT

Anschrift	Scheffelstraße 6, 69168 Wiesloch
Wohnfläche	ca. 227 m ²
Grundstück	676 m ²
Zimmer	5-Zimmer, Küche, Bad, Gäste-WC, Sauna, zwei Terrassen, Balkoninsel und Garten
Etagen	4
Baujahr	1949; mehrere Sanierungen in den letzten Jahren
Bezug	ab sofort
Garagen	2 (eine mit Wallbox)
Kaufpreis	1.198.000,- €
Highlights	<ul style="list-style-type: none">_großer Garten mit altem Baumbestand_Grundriss mit Gestaltungsmöglichkeit_25 m² große Balkoninsel (Baujahr 2013)_2 Terrassen nach Süden ausgerichtet_eine Garage mit Wallbox ausgestattet (11 kW)_Deckenhöhe ca. 2,55 m_elektrische Markise mit Windwächter_Wellnessbereich mit 2 Duschen (warm-kalt), Kalt-Schwall-Brause sowie Kneipp-Schlauch_alle Fenster im Erdgeschoss und in Teilen des Hauses sind in erhöhter Sicherheitsklasse (RC 3) ausgeführt_Sicherheitstüren (RC 3)_Alarmanlage und Sicherheitstüren_Badezimmer mit Badewanne, das Potenzial für eine stilvolle Modernisierung bietet_Pelletheizung seit 2022, Pellet-Lager mit ca. 7 Tonnen_Solarthermie (ca. 11.5 m² Vakuumröhrenkollektoren) mit Heizungsunterstützung_Steuerung der Heizung mit einem digitalen Pad

OBJEKTBESCHREIBUNG

Dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 227 m² in bevorzugter Lage von Wiesloch überzeugt durch seine vielseitige Architektur, charmante Details und ein großes Gartengrundstück mit altem, gewachsenem Baumbestand. Ein ideales Zuhause für alle, die das Besondere suchen und gleichzeitig Raum für individuelle Gestaltung schätzen.

Auf vier durchdacht gestalteten Etagen erwartet Sie ein Grundriss mit zahlreichen Nutzungsmöglichkeiten – vom Familienwohnen bis zum Arbeiten von Zuhause. Besonders hervorzuheben ist das offene Studio mit Galeriecharakter. Von hier aus genießen Sie einen herrlichen Blick über Wiesloch und in die grüne Umgebung.

Im Erdgeschoss beeindruckt das helle, offen gestaltete Wohn- und Esszimmer mit einer klaren Zonierung durch den Grundriss. Von hier aus führt der Zugang direkt auf die nach Süden ausgerichtete Terrasse. Ein architektonisches Highlight ist der daran anschließende Steg, der zur rund 25 m² großen Balkoninsel führt – ein besonderer Ort für gesellige Abende oder ruhige Stunden im Grünen.

Das Obergeschoss bietet zwei gut geschnittene Zimmer, die sich flexibel als Schlaf-, Arbeits- oder Gästezimmer nutzen lassen. Bei Bedarf ist auch eine individuelle Teilung möglich. Ergänzt wird die Etage durch ein zentral gelegenes Badezimmer mit Badewanne.

Das Kellergeschoss, das nicht nur über Tageslicht verfügt, sondern auch einen direkten Zugang zur Terrasse und dem Garten bietet. Dieser Bereich lässt sich wunderbar als privater Rückzugsort gestalten – beispielsweise mit einer kleinen Küche und gemütlichem Sitzbereich, ideal für entspannte Stunden im Grünen. Des Weiteren bietet es einen eigenen Wellnessbereich mit Dusche und Sauna.

Die gelungene Verbindung aus durchdachter Raumaufteilung und wohnlichem Flair verleiht dem Haus eine einladende Atmosphäre und unterstreicht seinen individuellen Charakter.

Die Anforderungen des GEG - insbesondere bezüglich der Dachdämmung und des Heizungstausches – sind bereits erfüllt. Eine mögliche Maßnahme besteht lediglich in der Dämmung der Kellerdecke, welche mit geringem Aufwand realisierbar ist.

LAGE

Das freistehende Einfamilienhaus liegt in einer ruhigen und gewachsenen Wohngegend von Wiesloch, nur wenige Gehminuten vom Stadtzentrum entfernt. Die Umgebung ist geprägt von Einfamilienhäusern, viel Grün und einer familienfreundlichen Nachbarschaft. Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und Ärzte sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die Nähe zur B3, A5 und A6 ermöglichen eine schnelle Verbindung nach Heidelberg, Karlsruhe, Mannheim und Walldorf – ideal für Pendler. Naherholungsgebiete wie der Wieslocher Wald, das Parkgelände des PZN und zahlreiche Spazier- und Radwege laden direkt vor der Haustür zur Erholung ein.

GESCHÄFTSBEDINGUNGEN

Sämtliche Informationen einschließlich unserer Exposés sind streng vertraulich und ausschließlich für den Kunden bestimmt. Dem Kunden ist es untersagt, die Objektinformationen sowie das Exposé an Dritte weiterzugeben. Sollte das Objekt bereits von dritter Seite bekannt sein, so bitten wir um Rückgabe unseres Exposés und Angabe wie und zu welchem Zeitpunkt Sie anderweitig Kenntnis erhalten haben. Der Inhalt dieses Exposés ist urheberrechtlich geschützt. Die enthaltenen Informationen dienen der persönlichen Information, eine kommerzielle Nutzung der redaktionellen Inhalte, Fotografien, Grafiken sowie des Layout ist nicht erlaubt. Nachdruck, Vervielfältigung oder Veröffentlichung, auch auszugsweise, ist in den Medien, gleich welcher Art nur mit schriftlicher Genehmigung durch Kalkmann Wohnwerte statthaft. Maße sind unverbindlich und können von den tatsächlichen Maßen abweichen.

PROVISION

Der Käufer ist verpflichtet, dem Makler eine Provision in Höhe von 2 Prozent des Gesamtpreises zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer zu bezahlen, sobald der Vertrag aufgrund des Nachweises oder der Vermittlung des Maklers zustande gekommen ist. Die Kalkmann Wohnwerte GmbH & Co. KG hat ebenso einen provisionspflichtigen Maklervertrag gemäß § 656 c BGB (paritätisches Halbteilungsprinzip) in gleicher Höhe mit dem Verkäufer abgeschlossen.

GRUNDRISSE

Der beigefügte Grundriss stellt im Wesentlichen die aktuelle Raumaufteilung dar. Wir bitten Sie, sich anlässlich einer Besichtigung die aktuelle Grundrissgestaltung anzusehen.

ENERGIEAUSWEIS

Ein Energieausweis liegt vor.

BESICHTIGUNG

Gerne steht Ihnen Frau Witt für einen Besichtigungstermin zur Verfügung. Wir freuen uns auf Sie!

ANSPRECHPARTNER

Kalkmann Wohnwerte GmbH & Co. KG

Goldschmidtstraße 5

69115 Heidelberg

www.kalkmann-wohnwerte.de

Ramona Witt

Telefon +49 6221/6 50 08 – 24

witt@kalkmann-wohnwerte.de