

# Exposé

## Zweifamilienhaus in Wiesloch-Baiertal

### Wohnen und Arbeiten vereint - Großzügiges Zweifamilienhaus mit Industriehalle



Objekt-Nr. OM-303227

#### Zweifamilienhaus

Verkauf: **727.000 €**

Ansprechpartner:  
Tanja Schindler  
Telefon: 06222 9399329

69186 Wiesloch-Baiertal  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1983	Zustand	renovierungsbedürftig
Grundstücksfläche	1.112,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	5
Etagen	3	Badezimmer	5
Zimmer	17,00	Garagen	1
Wohnfläche	220,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Nutzfläche	194,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	5
Energieträger	Öl	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Großzügliches Zweifamilienhaus mit Büro & großer Gewerbehalle – Wohnen & Arbeiten perfekt vereint

Rudolf-Diesel-Straße 25 · Wiesloch-Baiertal

Dieses außergewöhnliche Anwesen bietet eine seltene Kombination aus komfortablem Wohnen, vielseitigem Arbeiten und einer vermieteten Industriehalle – in ruhiger Ortsrandlage, direkt angrenzend an ein wunderschönes Naturschutzgebiet.

Als letztes Haus am Wendehammer, ohne direkte Nachbarn und mit Blick ins Grüne, genießen Sie hier absolute Ruhe, viel Privatsphäre und eine einzigartige Wohnqualität.

Ideal für Familien, Selbstständige, Handwerksbetriebe oder Mehrgenerationenwohnen.

### Highlights des Anwesens

- Großes Grundstück 1.112 m<sup>2</sup>
- Zwei getrennte Wohneinheiten (EG & DG) – sofort bezugsfrei
- Büro bzw. kleine Einliegerfläche im UG mit eigener Terrasse
- Halle/Lager/ Werkstatt 145 m<sup>2</sup> – energetisch saniert, vermietet
- Absolute Ruhe: letzter Bauplatz am Ende des Industrie-Mischgebiets
- Blick ins nicht bebaubare Naturschutzgebiet
- Fußbodenheizung in EG & DG
- Zwei Natursteinkamine (Allesbrenner)
- Glasfaser vorbereitet
- Große Terrasse (EG) + überdachter Balkon (DG)
- Mehrere Stellplätze, Carport & Garage

### Erdgeschoss-Wohnung (ca. 120 m<sup>2</sup>)

Diese herrlich geschnittene Wohnung überzeugt durch viel Licht, großzügige Zimmer und direkten Gartenzugang. Die Terrasse ist überdacht und wird im Sommer zum zweiten Wohnzimmer.

#### Aufteilung:

- Großes Wohn- und Esszimmer (40 m<sup>2</sup>) mit Glasfront zur Terrasse
- Wohnküche mit Einbaumöbeln
- 2 Schlafzimmer
- Tageslichtbad mit Dusche, Wanne & Doppelwaschbecken
- Gäste-WC
- Große Ost-Süd-Terrasse mit Garten
- Parkett in den Schlafzimmern, Fliesen & Fußbodenheizung im Wohnbereich

### Dachgeschoss-Wohnung (ca. 100 m<sup>2</sup>)

Ein echtes Highlight mit offenem Wohnkonzept, hohen Decken und viel Charme. Helle Räume, große Fensterfronten und viel Holz sorgen für ein angenehmes Wohnklima.

## Besondere Merkmale:

- Sichtbare Dachbalken & Deckenhöhe bis 4,5 m – loftartiges Raumgefühl
- Großes Wohnzimmer (32 m<sup>2</sup>) mit Kamin & Balkonzugang
- Offene Wohnküche mit Bar
- 3 Schlafzimmer
- Tageslichtbad mit Wanne, Dusche & Doppelwaschbecken
- Gäste-WC
- Großer, überdachter Ost-Süd-Balkon

Untergeschoss – Büro, Hobby, Einliegerbereich (ca. 19 m<sup>2</sup> + Nebenräume)

Perfekt für Home-Office, Studio oder kleine Gewerbeeinheit. Hier steckt viel Potenzial für zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten.

- Büro mit eigenem Eingang durch die Garage
- WC
- Mehrere Kellerräume (Hobby, Lager, Werkstatt nutzbar)
- Komplett gefliest
- Zugang zum Garten über Nord-Terrasse

Industriehalle (ca. 145 m<sup>2</sup>) – vermiert

Die große, vielseitige Halle ist ein wertvoller Bestandteil des Anwesens. Ideal als Werkstatt, Lager, Produktion oder für Gewerbetreibende.

## Ausstattung & Fakten:

- Energetisch saniert (2005)
- Boden teilweise versiegelt
- Büro, WC, Küche, Heizungsebene
- Garage + großer Werkstattbereich
- Dachraum (Lager)
- Eigene Ölheizung
- Dachbedeckung besteht aus Eternitplatten
- Vermietet – stabile Einnahmequelle während der Modernisierung des Zweifamilienhauses.

## Außenbereich

- Große Hoffläche mit Platz für bis zu 5 PKW
- Carport für 2 PKW
- Garage am Haus
- Gepflegter Gartenbereich mit Rasen, Lorbeerhecke, Rosen
- Direkter Zugang zum Bach & Grünzug
- Absolute Ruhe & Naturfeeling

# Ausstattung

Modernisierungen (Auszug)

- Brenner der Ölheizung erneuert: 2018
- Rückspülfilter erneuert: 2023
- Neue Hebepumpe: 2024
- Komplette Heizungswartung 2025
- Halle energetisch saniert: 2005

## Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

## Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

# Sonstiges

Energieausweis

Wohnhaus:

- 313,5 kWh/(m<sup>2</sup>\*a), Klasse H, Bedarfsausweis
- Baujahr Gebäude 1983
- Energieträger: Öl

Halle:

- 383,7 kWh/(m<sup>2</sup>\*a), Klasse H, Bedarfsausweis
- Baujahr Gebäude 1979, modernisiert 2004
- Energieträger: Öl

Rechtliche Informationen:

Alle notwendigen Genehmigungen und Papiere sind vollständig und aktuell.

Zielgruppe:

Dieses Anwesen ist ideal für Handwerker oder Selbstständige, die Wohnen und Arbeiten kombinieren möchten.

# Lage

Die Immobilie befindet sich am Ende eines Industriegebietes mit einem atemberaubenden Blick ins angrenzende Naturschutzgebiet. Als letztes Haus am Wendehammer gelegen, gibt es keine direkten Nachbarn und absolute Ruhe ist garantiert. Die Umgebung bietet leichtes Bachrauschen und Vogelgezwitscher. Der nahegelegene Fahrradweg nach Dielheim lädt zu Freizeitaktivitäten ein.

Infrastruktur:

Der Ortsteil Baiertal bietet eine Vielzahl an Annehmlichkeiten wie einen Landmetzger, eine Bäckerei, eine Eisdiele, einen Rewe-Markt, eine Sparkasse, einen Raiffeisenmarkt, eine Apotheke, eine Kita, einen Kindergarten, eine Grundschule, eine Feuerwehr, einen Sportplatz, Obstbauern mit Direktverkauf, einen Blumenladen, ein Bekleidungsgeschäft und eine Tankstelle. Freizeitangebote wie Minigolf und ein Golfplatz sind ebenfalls in der Nähe. Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: 10 Minuten zur Autobahn A6, 5 Minuten nach Wiesloch, 15 Minuten zum SAP-Headquarter und 20 Minuten nach Heidelberg.

In der Nähe:

- Rewe, Bäckerei, Metzger, Apotheke, Kita, Grundschule

- Spielplätze, Sportplatz, Minigolf, Golfplatz
- Fahrradweg direkt am Haus
- 5 Min. nach Wiesloch
- 10 Min. zur A6
- 15 Min. zu SAP
- 20 Min. nach Heidelberg

Die Lage ist ideal für Pendler wie für naturverbundene Familien.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	313,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	H

## Exposé - Galerie

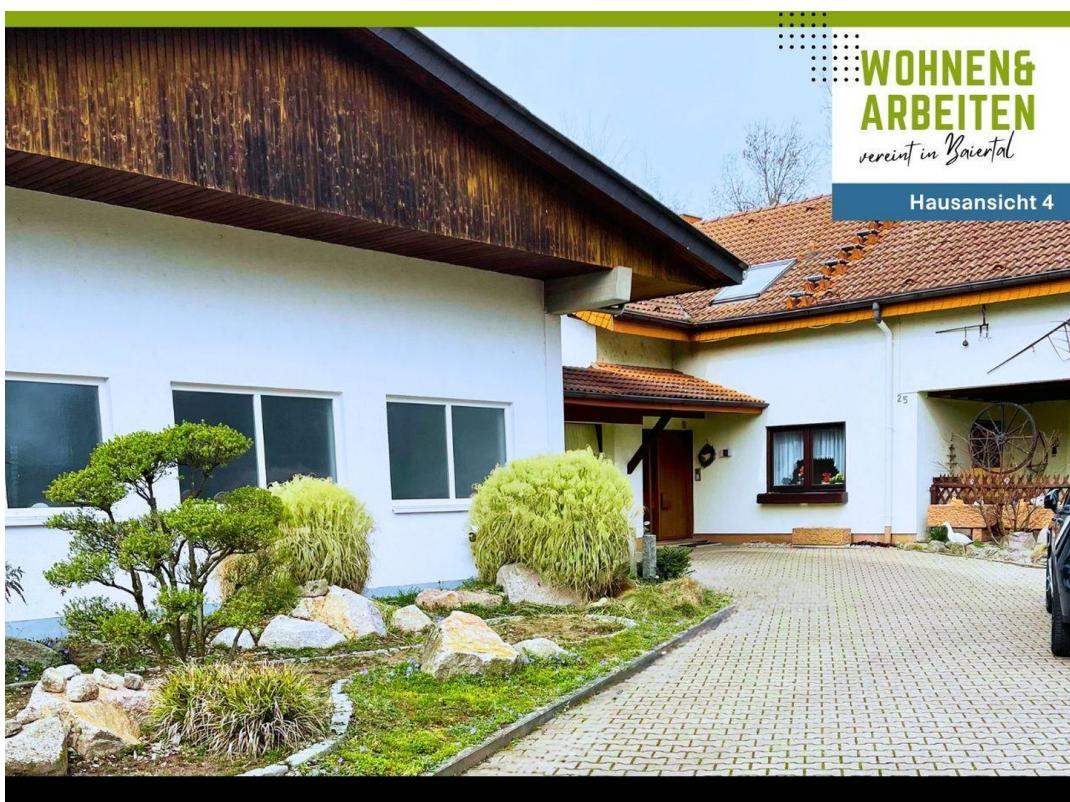


Halle Außenansicht

# Exposé - Galerie



Hofeinfahrt



Begrünung vor Halle

# Exposé - Galerie



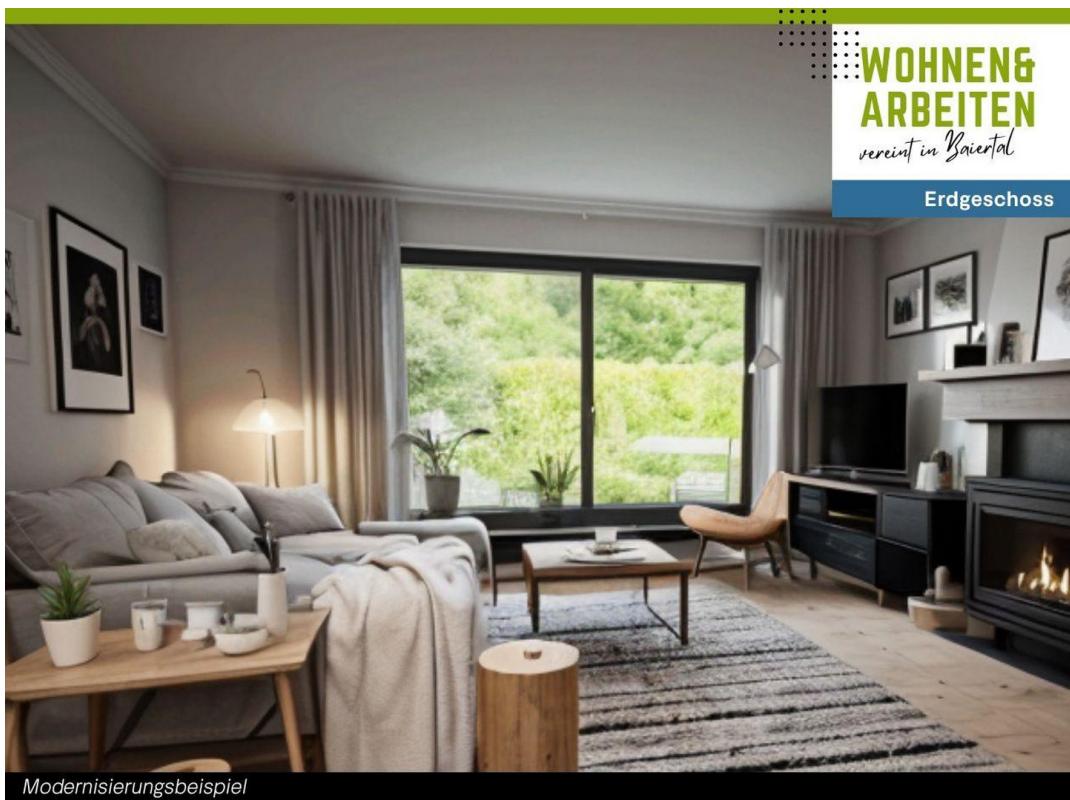
Blick ins Grüne



Modernisierungsbeispiel

Modernisierungsbeispiel DG

# Exposé - Galerie



Modernisierungsbeispiel EG



Modernisierungsbeispiel UG

# Exposé - Galerie



Mamortreppe Flur



Eingangsbereich DG

# Exposé - Galerie



Essbereich DG



Wohnküche DG

# Exposé - Galerie



Wohnküche DG

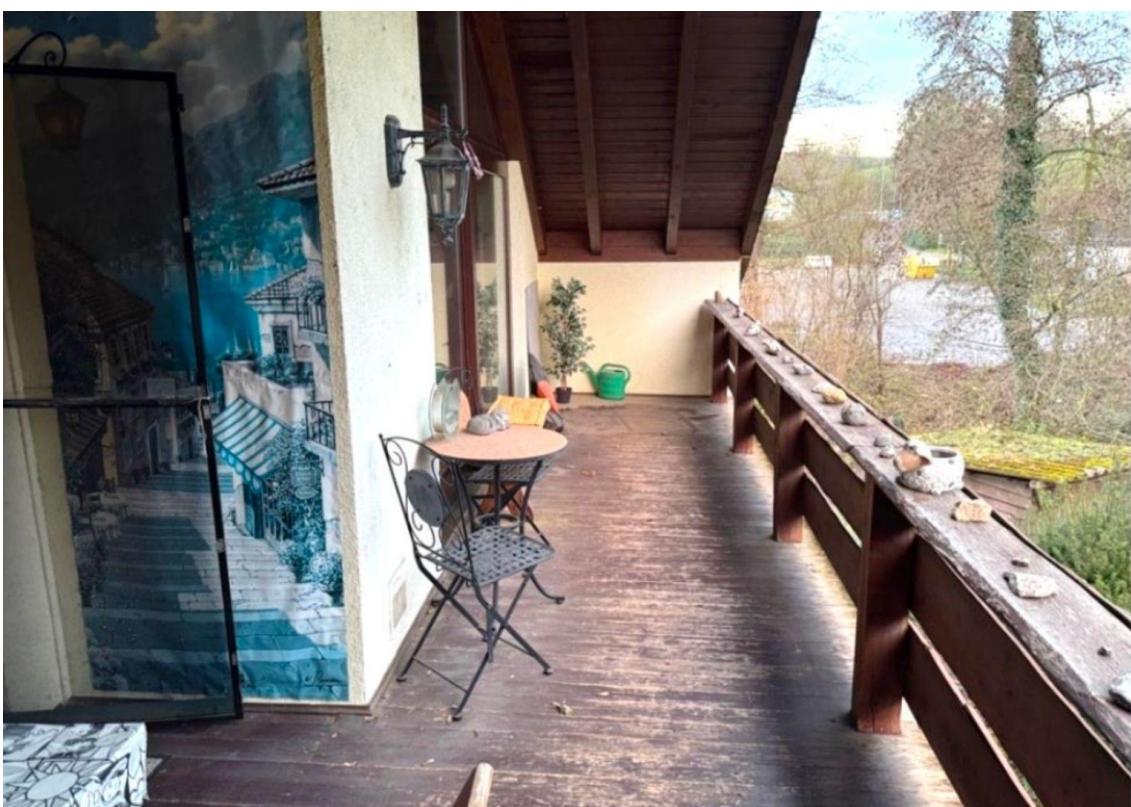


Wohnzimmer DG

# Exposé - Galerie



Kamin DG



Balkon DG

# Exposé - Galerie



Balkon DG

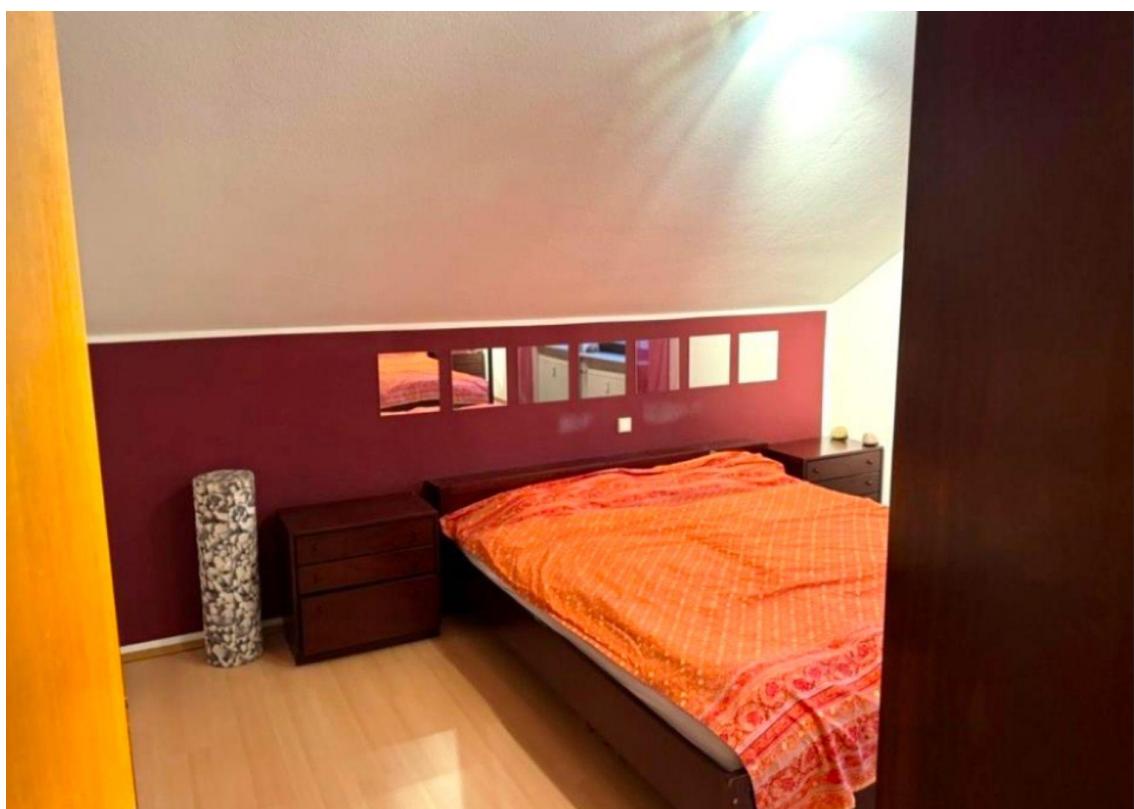


Kinderzimmer 1 DG

# Exposé - Galerie



Gästebad DG



Schlafzimmer DG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer DG



Kinderzimmer 2 DG

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2 DG



Bad DG

# Exposé - Galerie



Bad DG



Flur Eingangsbereich EG

# Exposé - Galerie



Wohn-Esszimmer EG



Küche EG

# Exposé - Galerie



Wohn-Esszimmer EG



Schlafzimmer EG

# Exposé - Galerie



Gästebad EG



Küche EG

# Exposé - Galerie



Gästezimmer EG



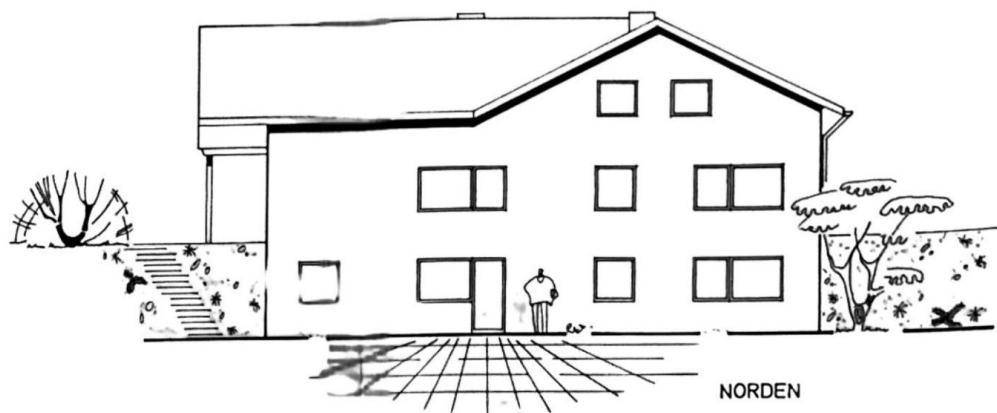
Bad EG

# Exposé - Galerie



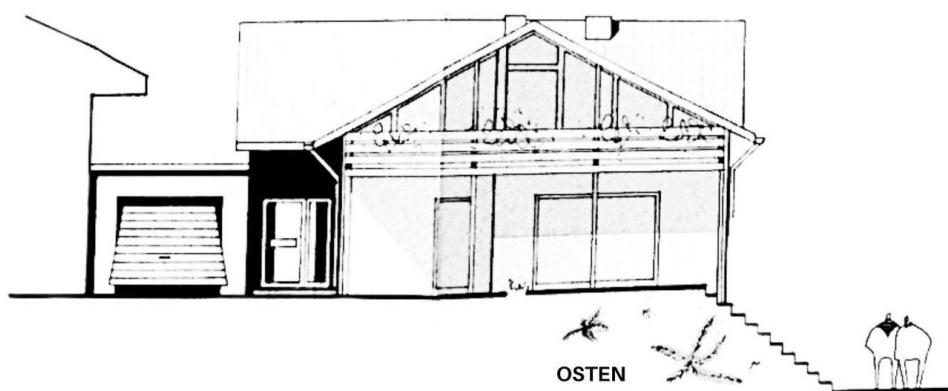
Bad EG

# Exposé - Grundrisse



Hausansicht Norden

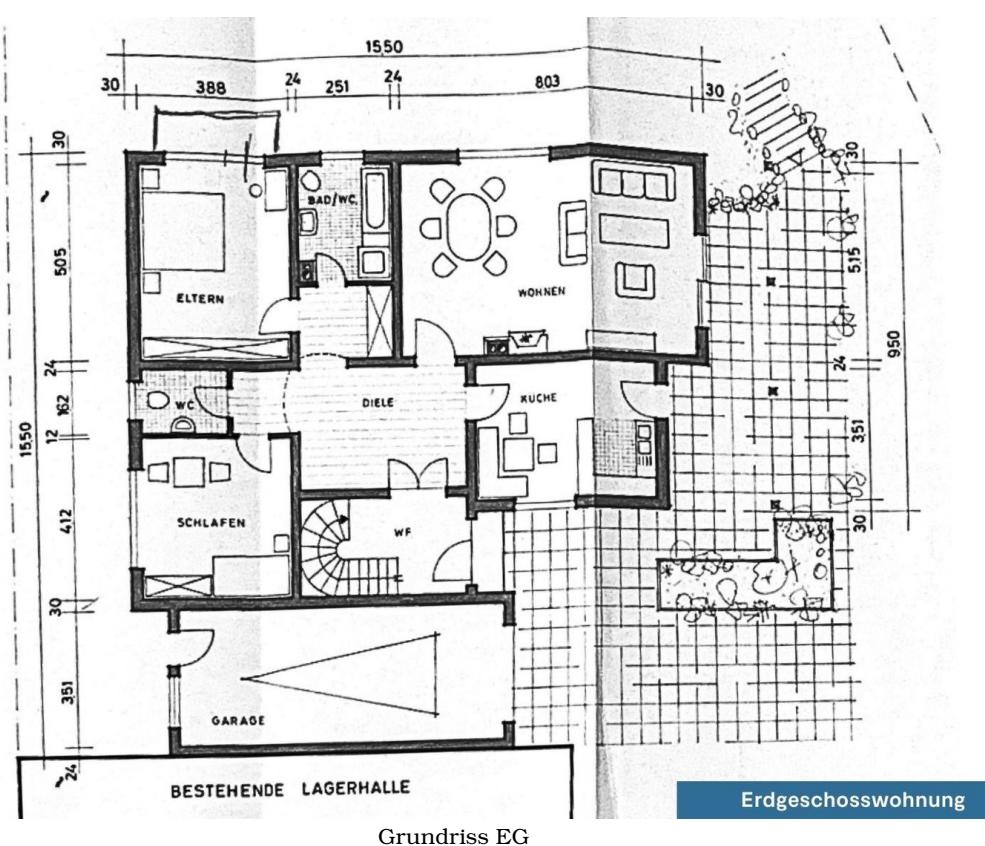
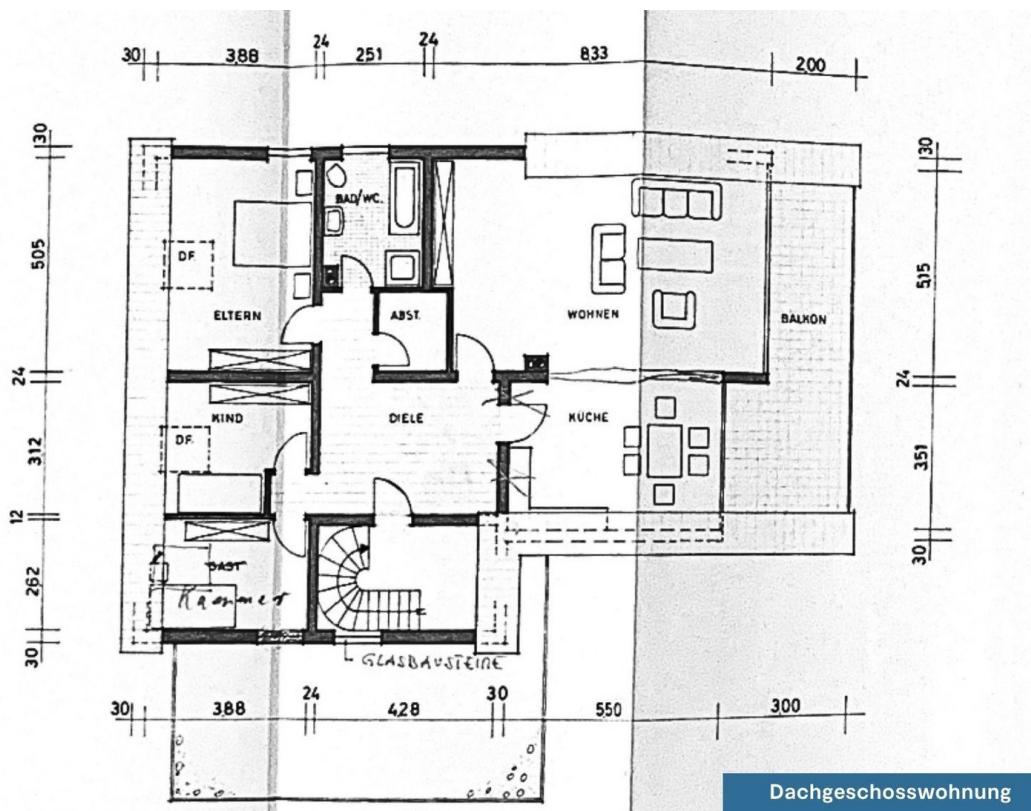
Haus Nordansicht



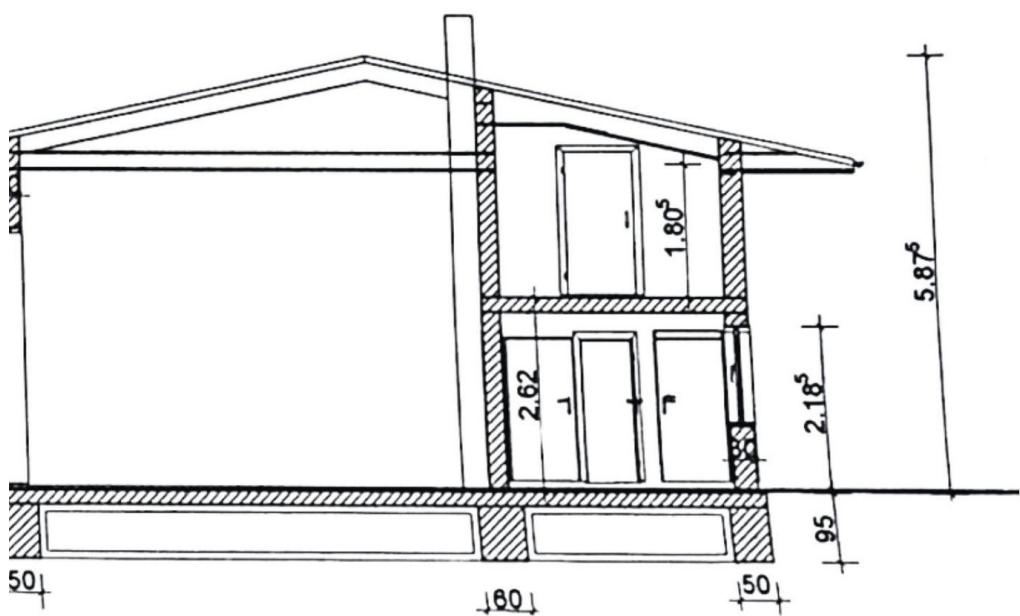
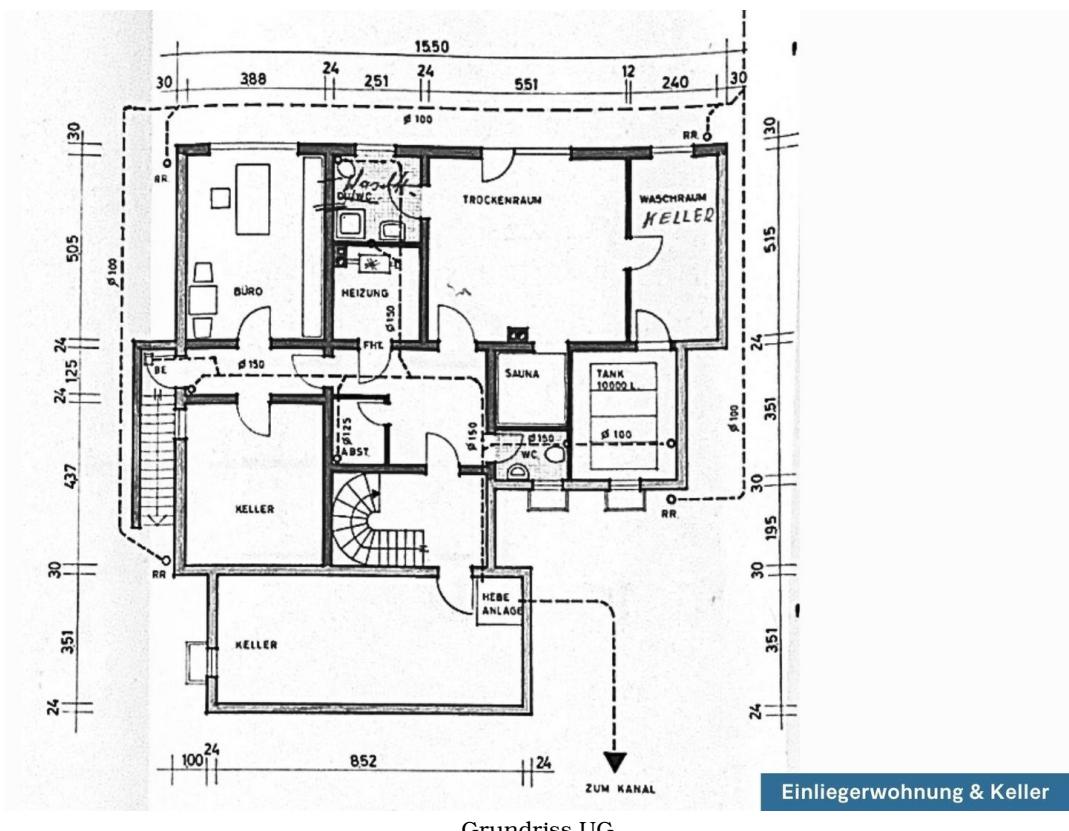
Hausansicht Osten

Haus Ostansicht

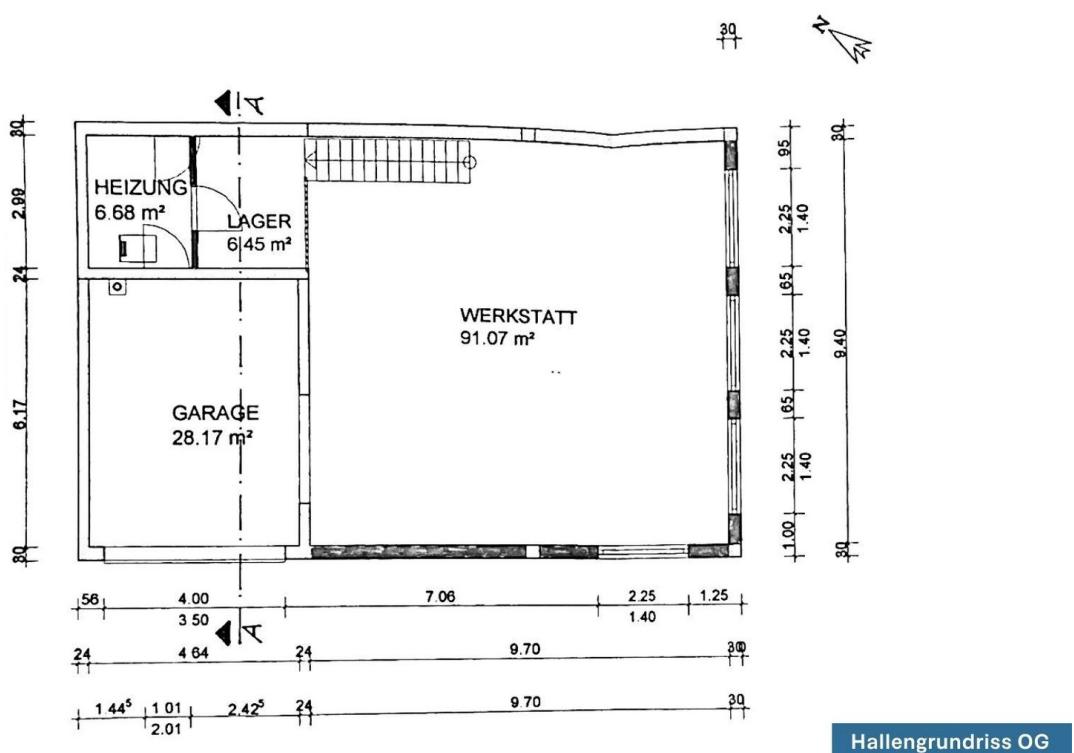
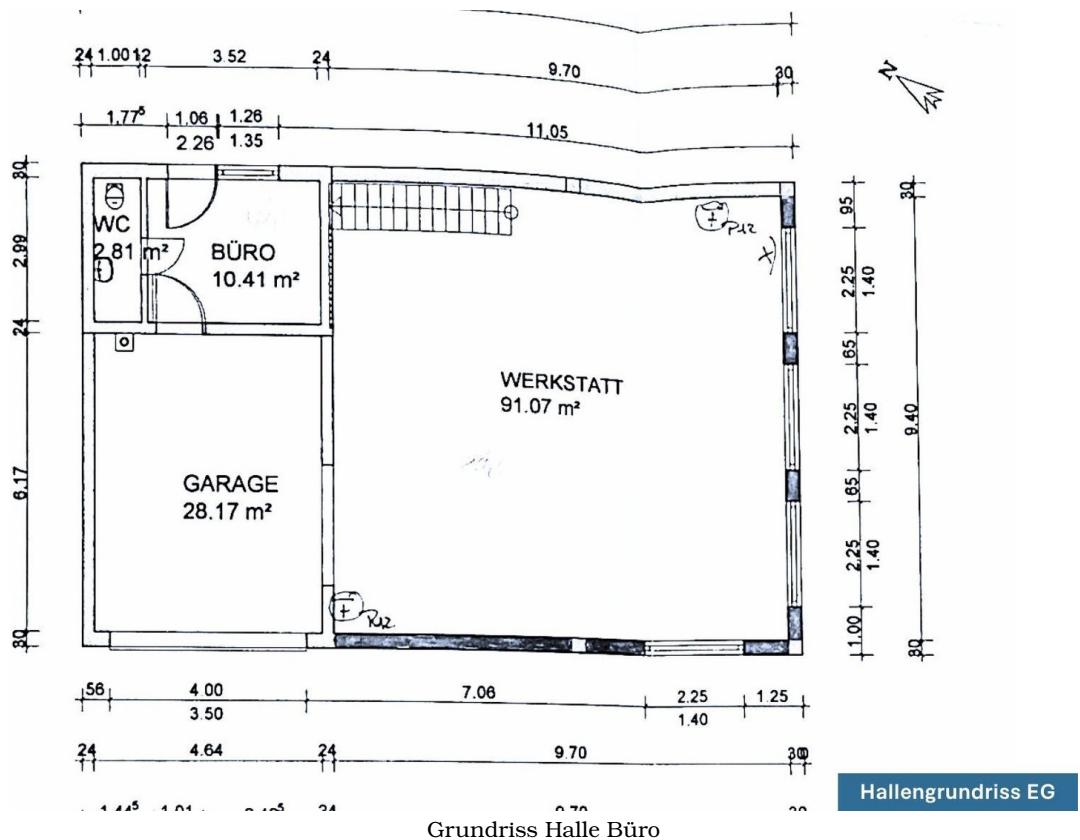
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

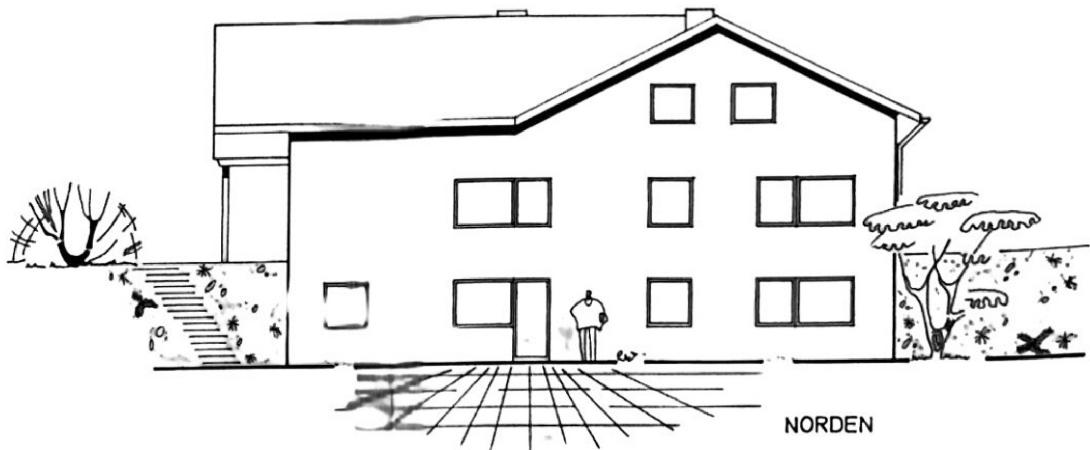


# Exposé - Grundrisse



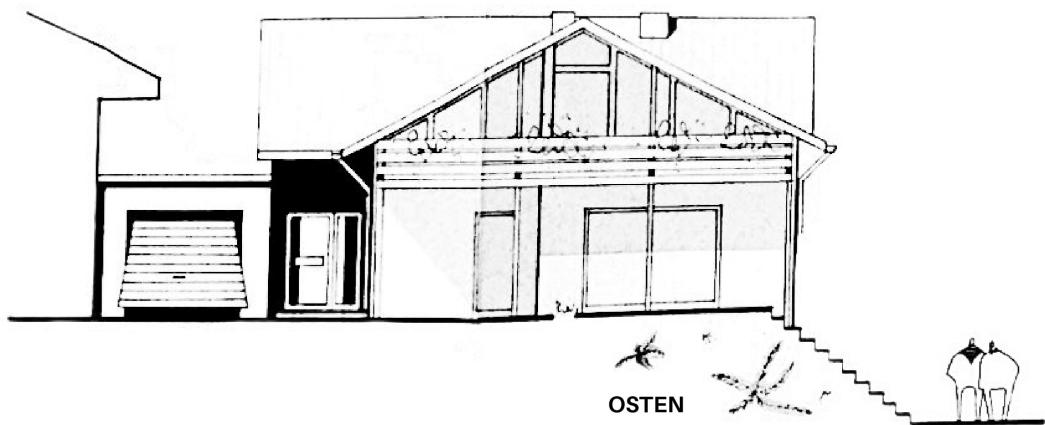
## Grundrisse Halle Heizung

# Exposé - Grundrisse



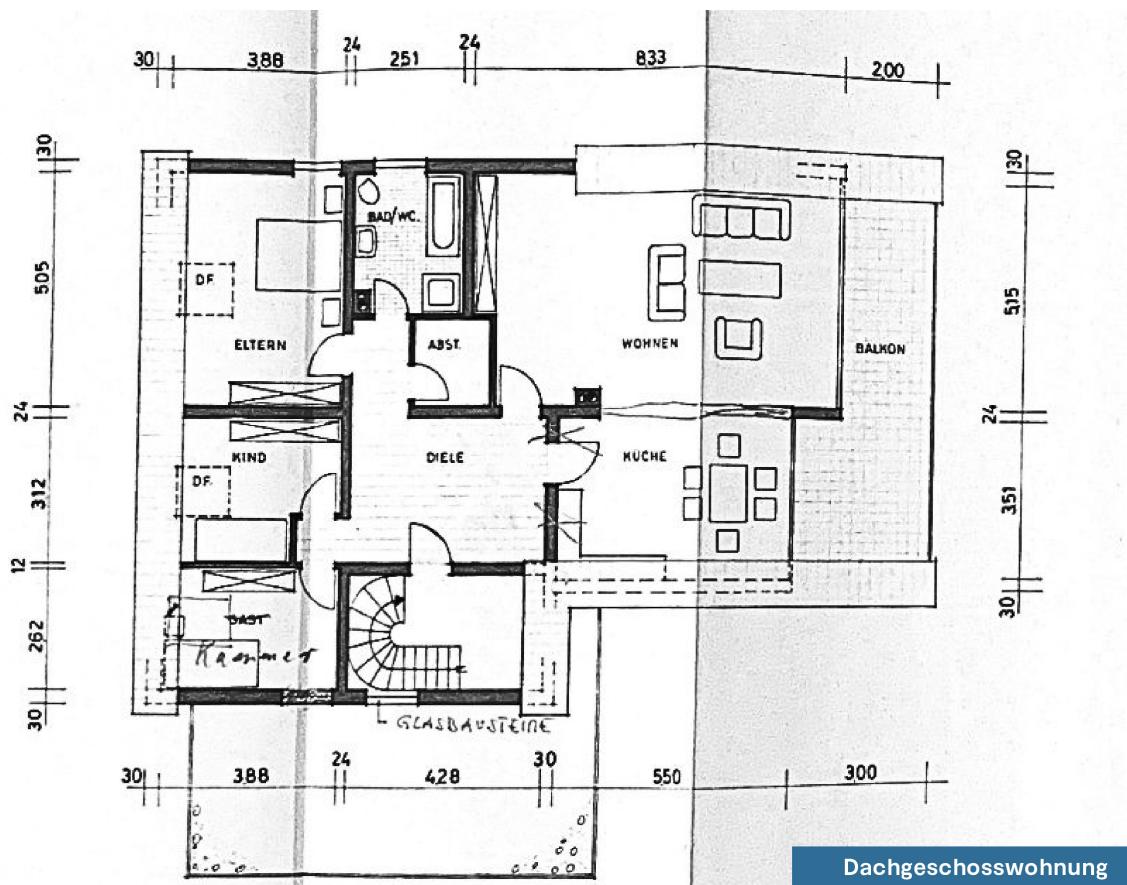
Hausansicht Norden

# Exposé - Grundrisse

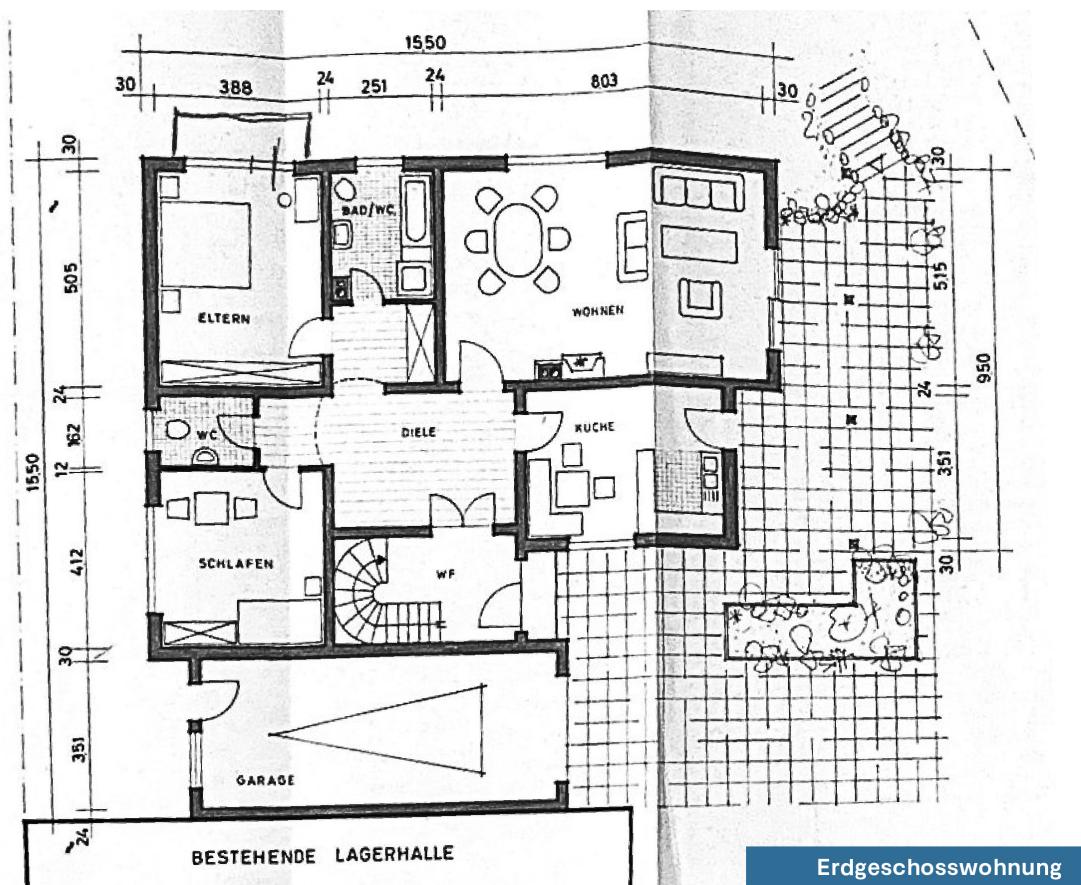


Hausansicht Osten

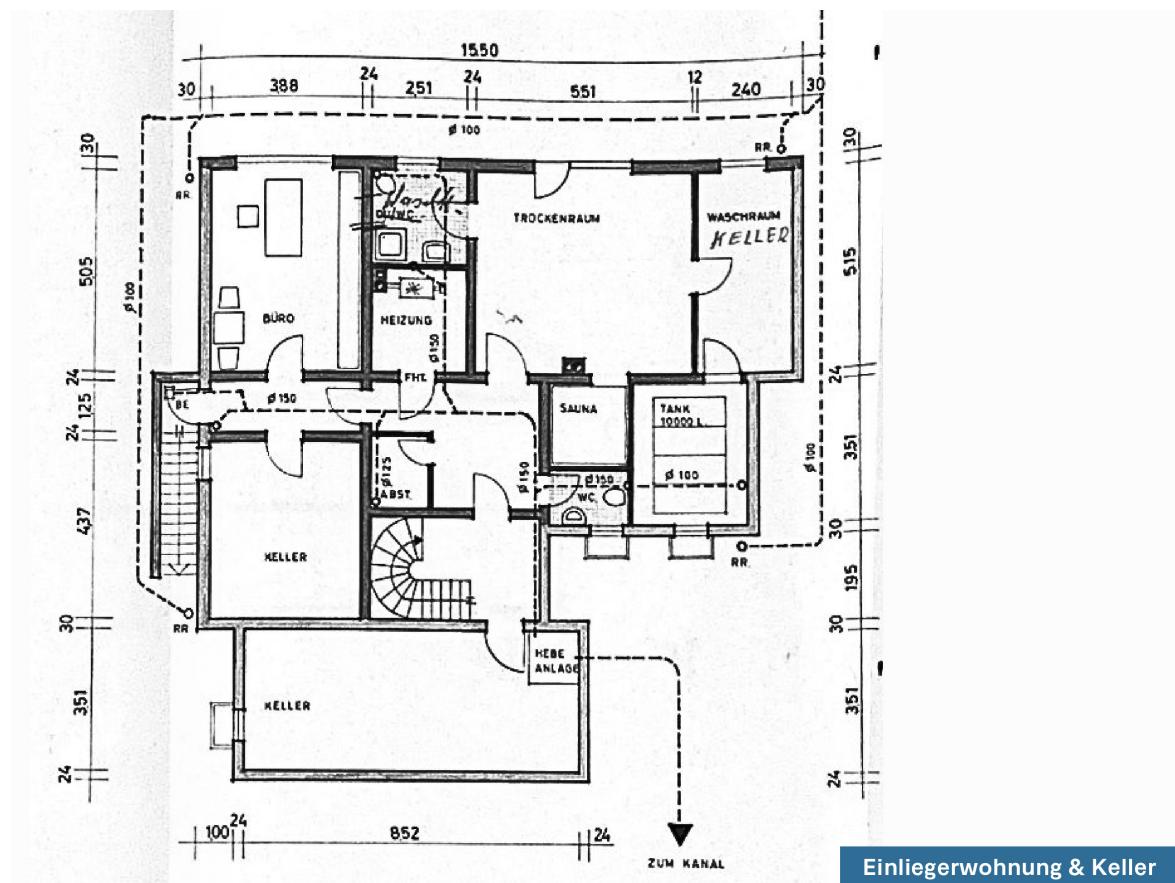
# Exposé - Grundrisse



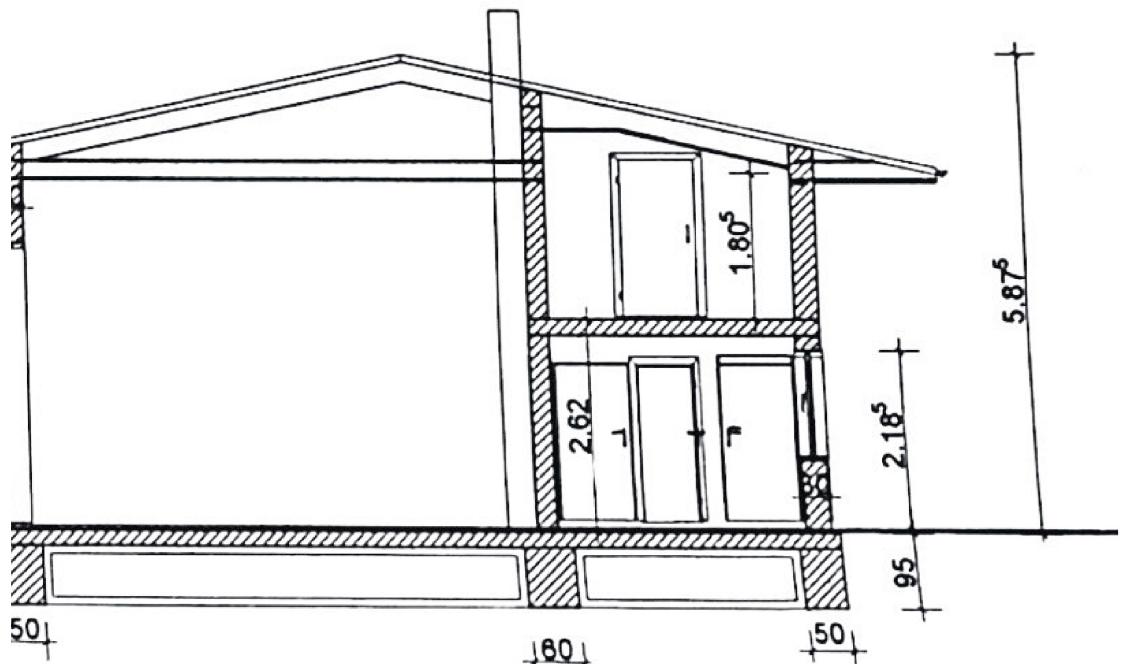
# Exposé - Grundrisse



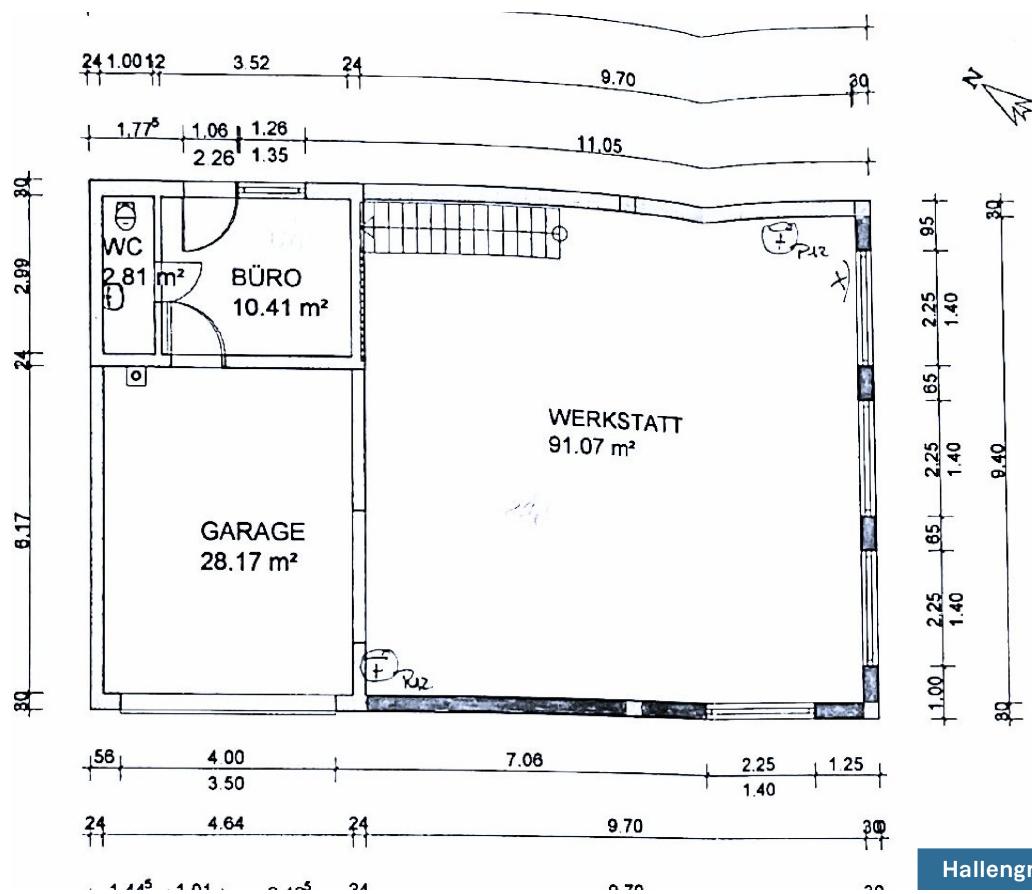
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

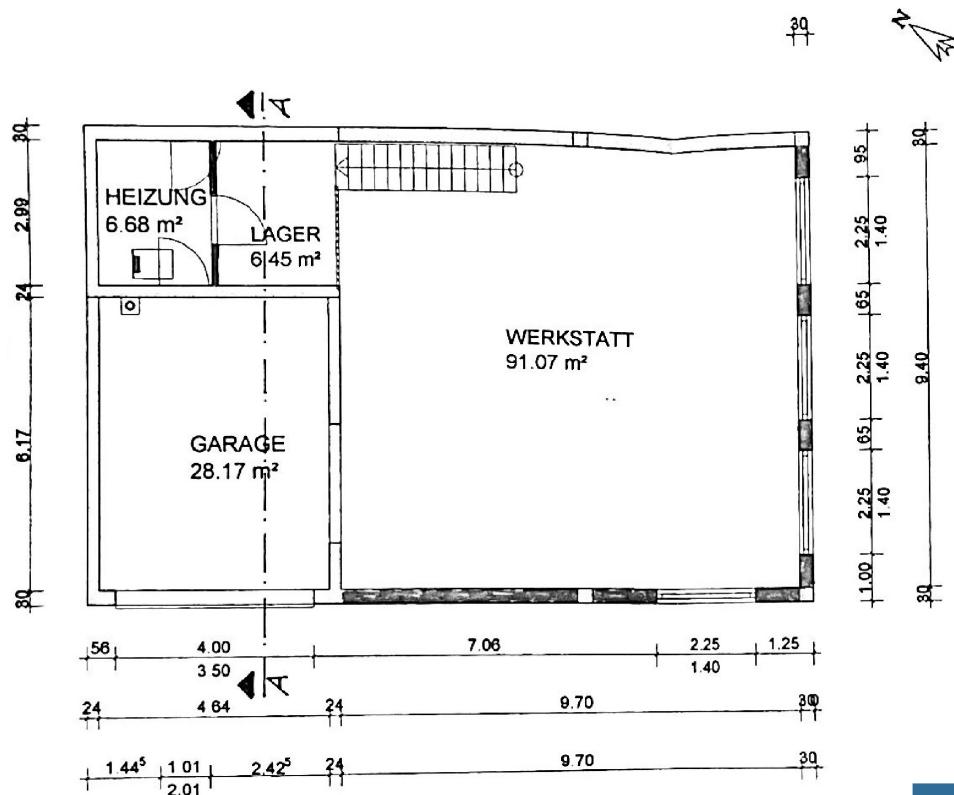


# Exposé - Grundrisse



Hallengrundriss EG

# Exposé - Grundrisse



Hallengrundriss OG

# Exposé - Anhänge

## 1. Expose PDF

# WOHNEN & ARBEITEN

*vereint in Baiertal*



Großzügiges Zweifamilienhaus mit  
vielseitiger Gewerbehalle am ruhigen  
Ortsrand, direkt am Naturschutzgebiet.

## FEATURES

**Grundstücksfläche:** 1112 m<sup>2</sup>

**Baujahr:** 1983

**Wohnfläche:** ca. 220qm

Dachgeschoss (DG): ca. 100 m<sup>2</sup>

Erdgeschoss (EG): ca. 120 m<sup>2</sup>

Büro UG: ca. 19 m<sup>2</sup>

Garage EG: ca. 30 m<sup>2</sup>

Industriehalle: ca. 145 m<sup>2</sup> (vermietet)

Weitere Kellerflächen nutzbar

**Verkaufspreis: 727 000 €**

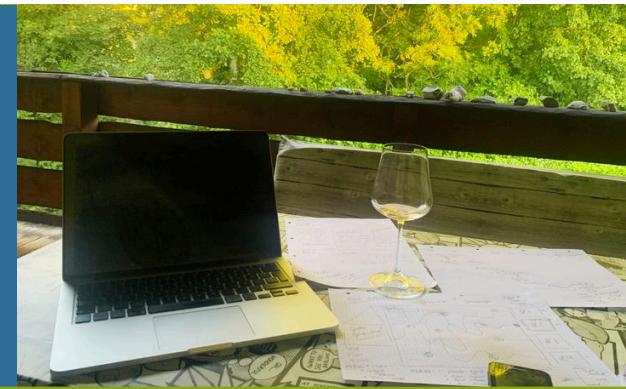
Kontakt: Tanja Schindler

**06222 - 939 932 9**

Mehr Informationen via  
[schindler-baiertal@outlook.de](mailto:schindler-baiertal@outlook.de)

## ARBEITEN MIT BLICK INS GRÜNE!

Das Objekt liegt am Ende des Industriegebietes mit Blick ins unbebaute Naturschutzgebiet.



### ÜBERBLICK

#### Hauptwohneinheiten:

- **Erdgeschoss (EG):** 2 Schlafzimmer, großes Wohn- und Esszimmer ( $40 \text{ m}^2$ ) mit Glasfront zur Terrasse, Wohnküche, Bad, Gäste-WC, Flur, große Ost-Süd-Terrasse mit Garten
- **Dachgeschoss (DG):** 3 Schlafzimmer, offene Wohnküche mit Bar und Esszimmer, großes Wohnzimmer ( $32 \text{ m}^2$ ) mit Glasfront zum Balkon, Bad, Gäste-WC, Abstellkammer, großer Ost-Süd-Balkon
- **Untergeschoss (UG):** Großes Büro  $19 \text{ m}^2$  mit Nord-Terrasse, WC, weitere Nutzfläche als Hobbyraum, Kellerabteile

Alle Wohneinheiten stehen leer und sind aktuell nicht vermietet.

#### Ausstattung

- Fußbodenheizung im EG und DG
- Zwei Natursteinkamine (Allesbrenner)
- Hochwertige Fliesen und Parkett im EG, Geflamme Fliesen und Laminat im DG
- Moderne Einbauküche im DG, Holzküche mit neuen Geräten im EG
- Glasfaser-Internetanschluss (vorverlegt, nicht angeschlussbereit)

#### Industriehalle

- $145 \text{ m}^2$  Fläche
- Energetisch saniert 2005, teilweise versiegelter Boden
- Eigene Ölheizung, WC, Küche und Büro vorhanden
- Aktuell als Autowerkstatt genutzt und vermietet



### RAUMAUFTHEILUNG

#### Erdgeschoss (EG):

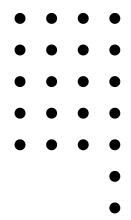
Das Erdgeschoss bietet zwei Schlafzimmer, ein großes Wohn- und Esszimmer ( $40 \text{ m}^2$ ) mit einer beeindruckenden Glasfront und einer Schiebetür zur Terrasse, eine geräumige Wohnküche, ein Badezimmer, ein Gäste-WC und einen Flur. Die große Ost-Süd-Terrasse bringt den ganzen Tag Licht und schafft einen fließenden Übergang in den Garten. Die Ausstattung umfasst dunkle Fliesen mit Fußbodenheizung im Wohn- und Essbereich sowie in der Küche, Parkett in den Schlafzimmern, und Glastüren in der gesamten Wohnung.

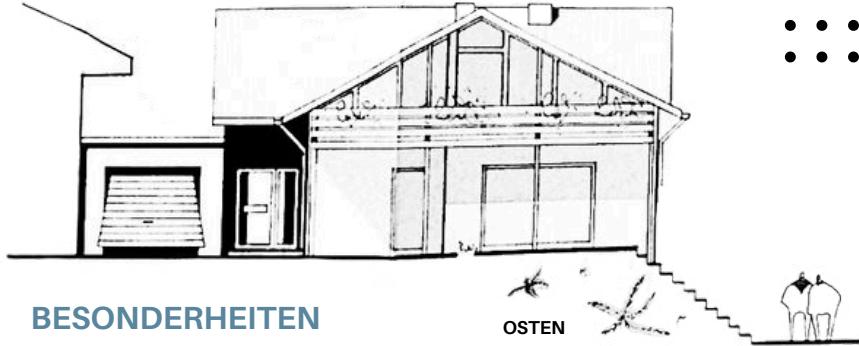
#### Dachgeschoss (DG):

Das Dachgeschoss verfügt über drei Schlafzimmer, eine große offene Wohnküche mit Bar und Essbereich, ein geräumiges Wohnzimmer ( $32 \text{ m}^2$ ) mit einer Glasfront und Zugang zum Balkon, ein Badezimmer, ein Gäste-WC und eine Abstellkammer. Die sichtbaren Dachbalken, bis zu  $4,5 \text{ m}$  Deckenhöhe und die große Fensterfront verleihen der Wohnung einen loftartigen Charakter. Der große überdachte Ost-Süd-Balkon bietet zusätzlichen Außenraum. Die Ausstattung umfasst beige Fliesen mit Fußbodenheizung im Wohn- und Essbereich sowie in der Küche, Laminat in den Schlafzimmern und eine moderne Einbauküchen mit allen Geräten.

#### Büro im UG:

Büro im UG ( $19 \text{ m}^2$ ) mit WC und weiteren Nutzflächen z.B. als Hobbyraum mit Zugang zu einer Nord-Terrasse und weiteren Kellerabteilen. Die Räume im UG sind bis auf die zwei Kellerabteile komplett gefliest und verfügt über Holzfenster.





## BESONDERHEITEN

### Austattung:

Beide Hauptwohneinheiten (EG und DG) sind mit Natursteinkaminen (Allesbrenner) ausgestattet und verfügen über Fußbodenheizungen. Glasfaser-Internetanschluss ist verlegt, aber noch nicht anschlussbereit. Das Grundstück ist komplett eingezäunt und bietet eine große Hofeinfahrt mit Platz für bis zu fünf PKW, ein Carport für zwei PKW und eine Garage für einen PKW.

### Industriehalle:

Die 145 m<sup>2</sup> große Halle wurde 2005 energetisch saniert und verfügt über eine eigene Ölheizung. Der teilweise versiegelte Boden, sowie WC, Küche und Büro machen sie ideal für verschiedene Nutzungen. Derzeit wird sie als Hobby-Autowerkstatt genutzt und ist vermietet. Die Dachdeckung der Halle entspricht dem ursprünglichen Baujahr und besteht aus Eternitplatten.

### Außenbereich:

Das Grundstück umfasst eine große Rasenfläche (ca. 80 m<sup>2</sup>) im EG mit einer Lorbeerhecke, Rosensträuchern und einem kleinen Vorgarten. Das Untergeschoss bietet eine zusätzliche Terrasse mit Grünstreifen und ist über eine Treppe auch von Außen erreichbar.

### Modernisierungen:

- Heizungsbrenner erneuert 2018
- Rückspülfilter 2023
- Neue Hebeerpumpe 2024
- Komplette Heizungswartung 2025

### Energieausweis:

Energieausweis Haus  
313,5 kWh/(m<sup>2</sup>\*a), Klasse H, Energiebedarfssausweis, Baujahr  
Gebäude 1983, Baujahr Energieerzeuger 1998, Energieträger Öl

Energieausweis Halle  
383,7 kWh/(m<sup>2</sup>\*a), Klasse H, Energiebedarfssausweis, Baujahr  
Gebäude 1979, Baujahr Energieerzeuger 2004, Energieträger Öl

## UMGEBUNG

### Lage:

Die Immobilie befindet sich am Ende eines Industriegebietes mit einem atemberaubenden Blick ins angrenzende Naturschutzgebiet. Als letztes Haus am Wendehammer gelegen, gibt es keine direkten Nachbarn und absolute Ruhe ist garantiert. Die Umgebung bietet leichtes Bachrauschen und Vogelgezwitscher. Der nahegelegene Fahrradweg nach Dielheim lädt zu Freizeitaktivitäten ein.

### Infrastruktur:

Der Ortsteil Baiertal bietet eine Vielzahl an Annehmlichkeiten wie einen Landmetzger, eine Bäckerei, eine Eisdiele, einen Rewe-Markt, eine Sparkasse, einen Raiffeisenmarkt, eine Apotheke, eine Kita, einen Kindergarten, eine Grundschule, eine Feuerwehr, einen Sportplatz, Obstbauern mit Direktverkauf, einen Blumenladen, ein Bekleidungsgeschäft und eine Tankstelle. Freizeitangebote wie Minigolf und ein Golfplatz sind ebenfalls in der Nähe. Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: 10 Minuten zur Autobahn A6, 5 Minuten nach Wiesloch, 15 Minuten zum SAP-Headquarter und 20 Minuten nach Heidelberg.

## PREIS

- **Verkaufspreis:** 727 000€

- **Nebenkosten:** Grundsteuer ca. 1900 EUR/Jahr, Wohngebäudeversicherung ca. 1000 EUR/Jahr, Müllgebühren ca. 250 EUR/Jahr

### Rechtliche Informationen:

Alle notwendigen Genehmigungen und Papiere sind vollständig und aktuell.

## JETZT ANFRAGEN!

Diese Immobilie bietet Ihnen eine seltene Gelegenheit, Wohnen und Arbeiten perfekt zu vereinen. Überzeugen Sie sich selbst von den vielfältigen Möglichkeiten und dem besonderen Charme dieses Anwesens. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Kontakt: Tanja Schindler

06222-939 932 9

schindler-baiertal@outlook.de

# WOHNEN & ARBEITEN

vereint in Baiertal



Modernisierungsbeispiel

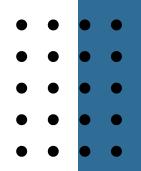
Kamin & Fußbodenheizung

Balkon

ca. 100qm

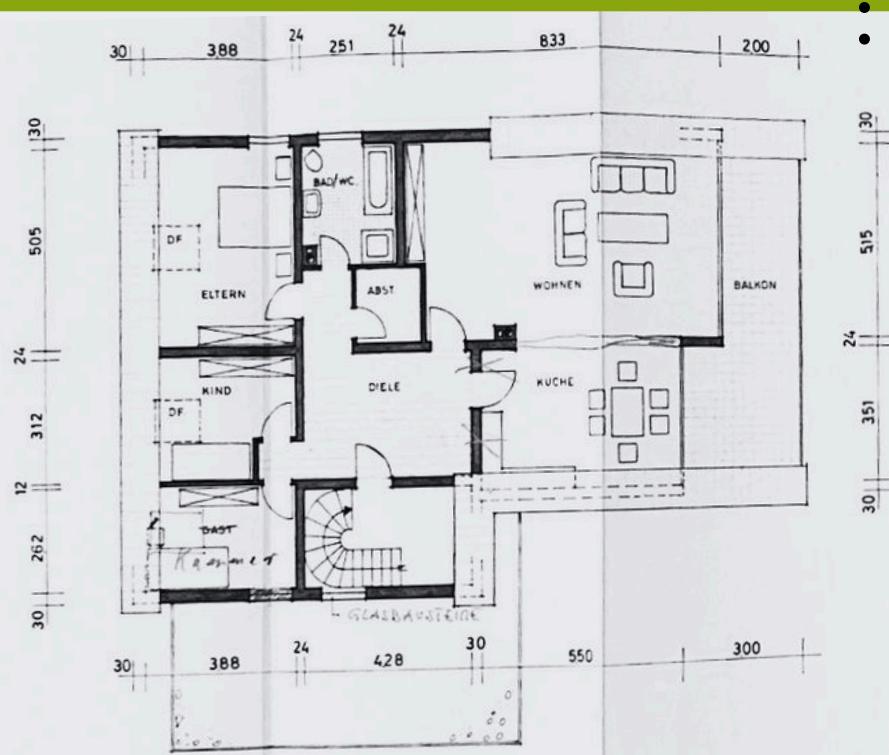
## Dachgeschoßwohnung

3 Schlafzimmer, offene Wohnküche mit Bar und Esszimmer, großes Wohnzimmer (30 m<sup>2</sup>) mit Glasfront zum Balkon, Bad, Gäste-WC, Abstellkammer, großer Ost-Süd-Balkon



Zimmer	qm
Eltern	14
Kind 1	7
Kind 2	7
Bad/WC	7
WC	3
Esszimmer	17
Küche	13
Wohnzimmer	32
<b>Total</b>	<b>100</b>

Balkon	16
Abstellkammer	8
Carport	24



# WOHNEN & ARBEITEN

vereint in Baiertal



Kamin & Fußbodenheizung

Terasse

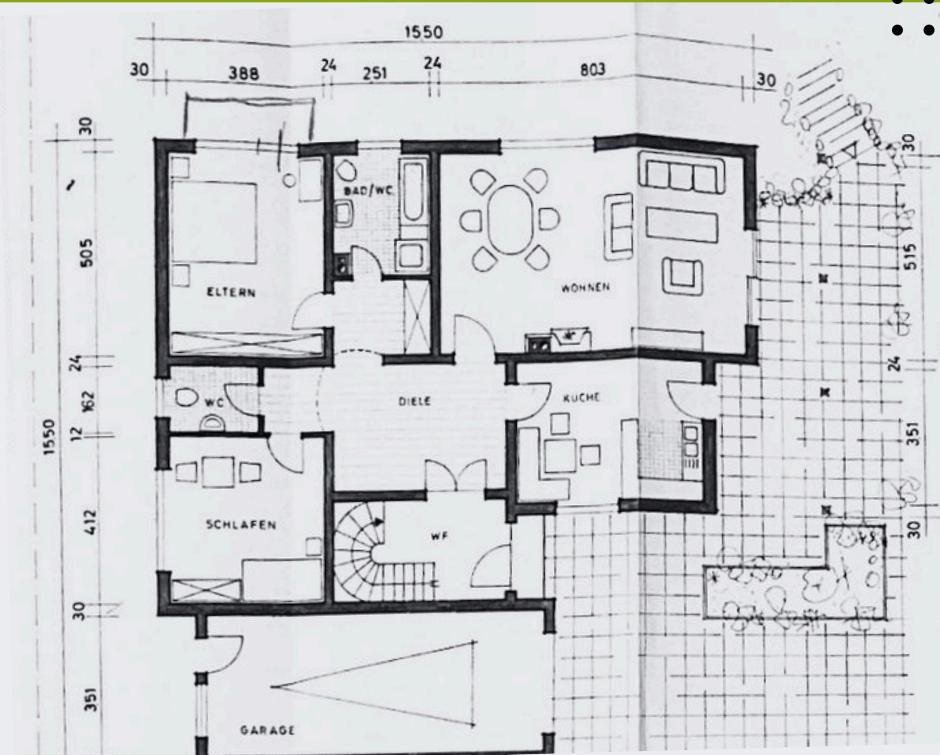
ca 120 qm

## Erdgeschosswohnung

2 Schlafzimmer, großes Wohn- und Esszimmer (40 m<sup>2</sup>) mit Glasfront zur Terrasse, Wohnküche, Bad, Gäste-WC, Flur, große Ost-Süd-Terrasse mit Garten

Zimmer	qm
Eltern	19
Bad	7
WC	3
Diele	19
Schlafen	15
Wohnen	40
Küche	17
<b>Total</b>	<b>120</b>

Terasse	34
Balkon	6
Garage	30
Keller	30



# WOHNEN & ARBEITEN

vereint in Baiertal



## Modernisierungsbeispiel



## Büro

## Terasse

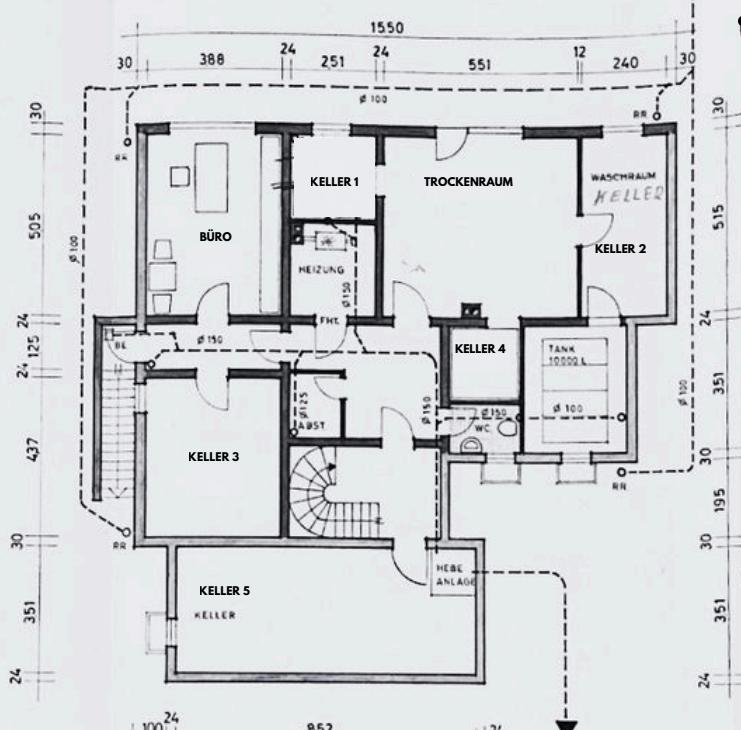
ca. 20qm

# Einliegerwohnung & Keller

Großes Büro (19 m<sup>2</sup>) und weitere Nutzflächen als Hobbyraum nutzbar mit Zugang zur Nord-Terrasse. Das UG ist komplett gefliest, mehrere Räume sind nutzbar als Hobby, Lager, oder weiteres Büro.

Zimmer	qm
Büro	19
WC	1
<b>Total</b>	<b>20</b>

Flur	12
Terrasse	36
Heizung	7
Keller 1	4
Keller 2	12
Trockenraum	20
Keller 3	16
Keller 4	3
Keller 5	30



# WOHNEN & ARBEITEN

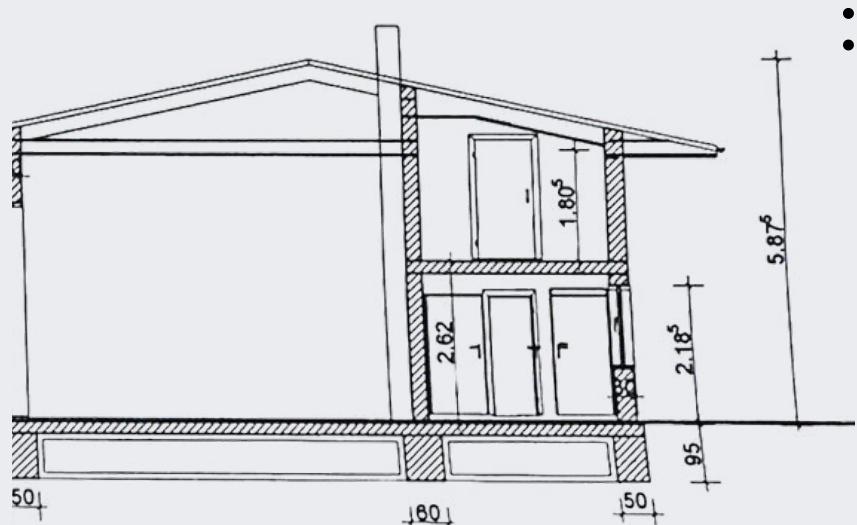
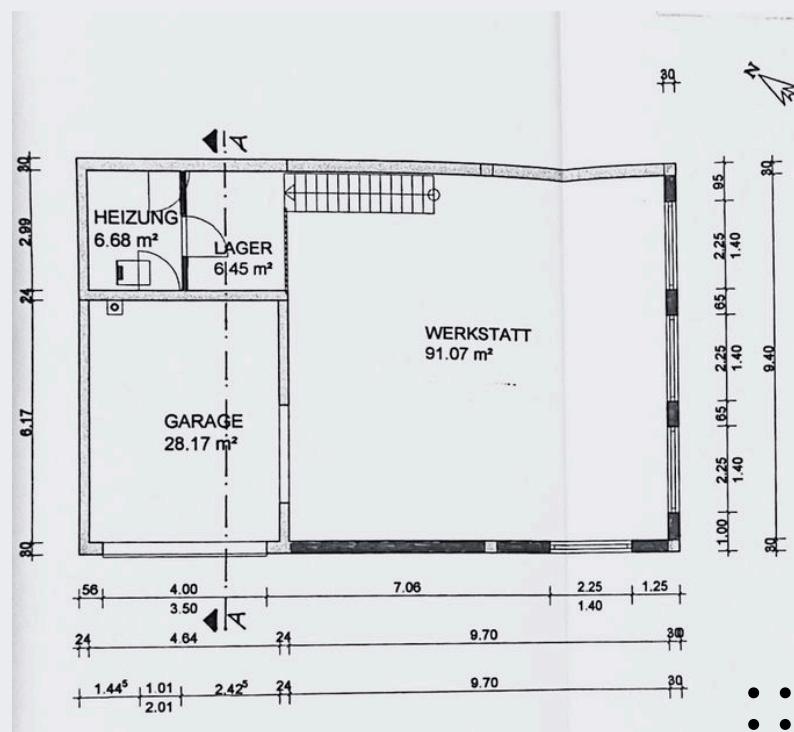
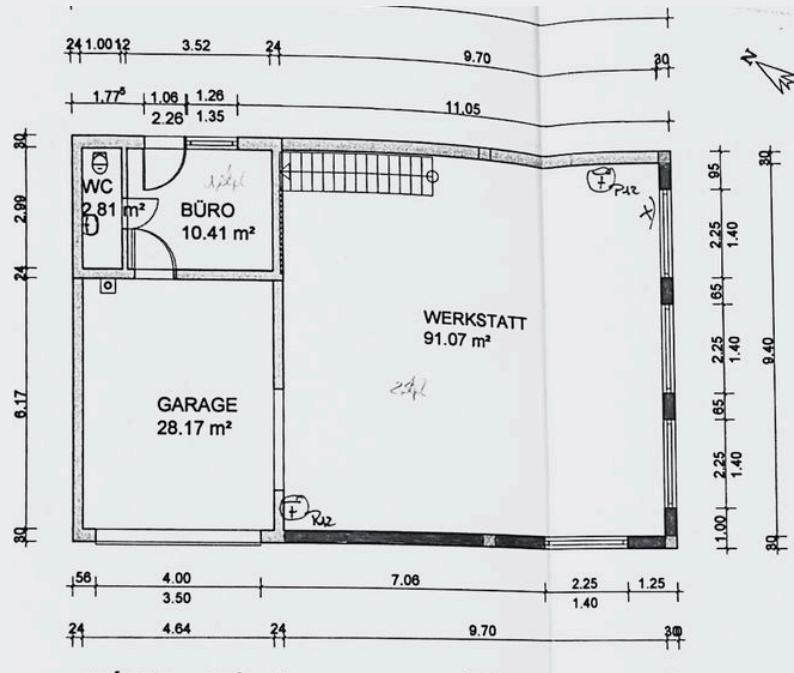
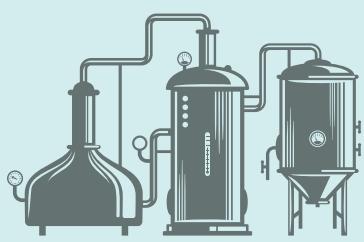
vereint in Baiertal

Werkstatt oder Lagerhalle

ca. 145qm

## Industriehalle

Die 145 m<sup>2</sup> große Halle wurde 2005 energetisch saniert und hat mehrere Ebenen mit einem separaten Öl-Heizungsraum. Der teilweise ölversiegelte Boden, sowie WC, Küche und Büro machen sie ideal für verschiedene Nutzungen. Derzeit wird sie als Hobby-Autowerkstatt genutzt und ist vermietet.



# WEITERE BILDER

vereint in Baiertal



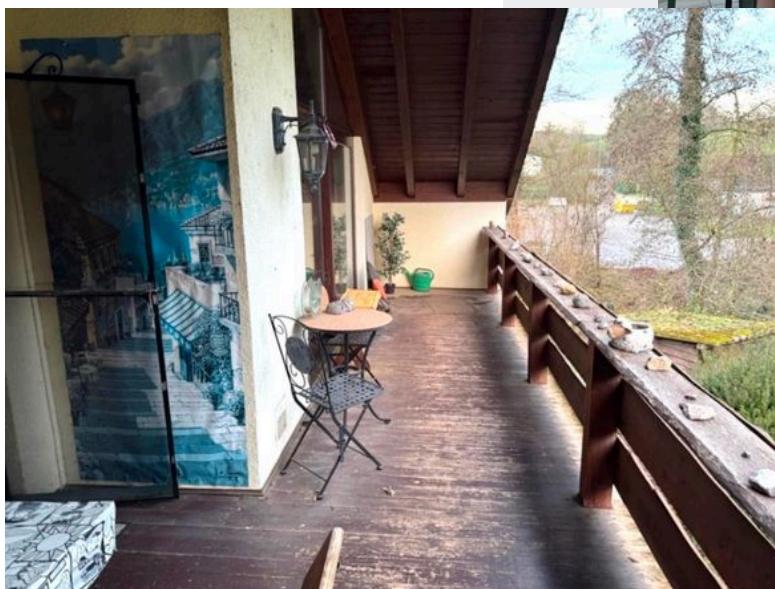
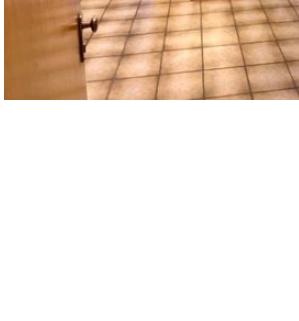
# WOHNUNG EG

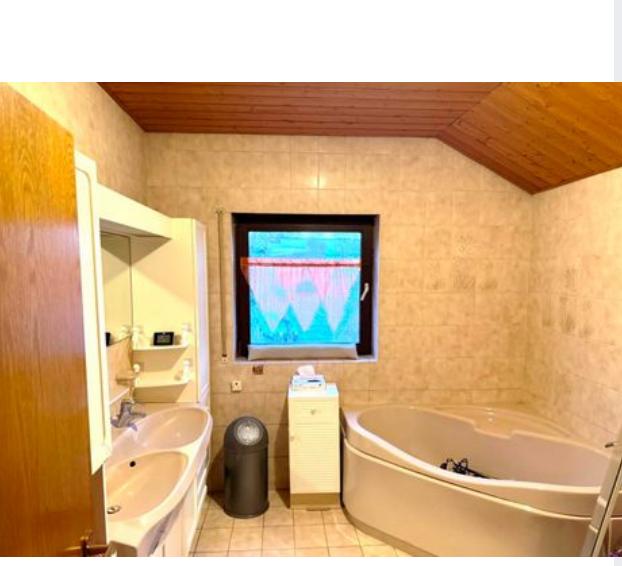
vereint in Baiertal



# WOHNUNG DG

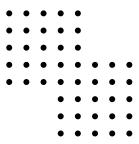
vereint in Baiertal





# WOHNEN & ARBEITEN

vereint in Baiertal



Mehr Informationen via  
[schindler-baiertal@outlook.de](mailto:schindler-baiertal@outlook.de)

Kontakt: Tanja Schindler  
**06222 - 939 932 9**