

Exposé

Einfamilienhaus in Wiesenbach

Traumhaftes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und günstiger Erbpacht



Objekt-Nr. OM-362756

Einfamilienhaus

Verkauf: **425.000 €**

Ansprechpartner:
Jochen Schlierf

Panoramastraße 32
69257 Wiesenbach
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1969	Übernahmedatum	28.08.2025
Grundstücksfläche	1.068,00 m²	Zustand	keine Angaben
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	8,00	Garagen	1
Wohnfläche	222,00 m²	Stellplätze	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses charmante Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung bietet auf einer Gesamtfläche von 221 m² und einem großzügigen Grundstück von 1.068 m² viel Raum für die ganze Familie. Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und idyllischen Lage in Wiesenbach und überzeugt durch eine hervorragende Aussicht auf die umliegenden Felder.

Hauptwohnung (142 m²):

Die Hauptwohnung erstreckt sich über großzügige 142 m² und bietet eine moderne Raumaufteilung mit 5,5 Zimmern, die viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten lassen. Besonders hervorzuheben ist die Einbauküche mit Kochinsel, die nicht nur funktional, sondern auch ein Blickfang ist. Der große Balkon bietet einen herrlichen Ausblick über Wiesenbach und die umliegenden Felder – ein perfekter Ort, um den Tag ausklingen zu lassen.

Einliegerwohnung (79 m²):

Die Einliegerwohnung mit 79 m² eignet sich ideal für Gäste, ältere Familienmitglieder oder als separate Wohneinheit für eine Mieteinnahme. Sie besteht aus 2,5 Zimmern und einer Terrasse, die viel Platz zum Entspannen bietet. Die Wohnung verfügt über eine eigene, unabhängige Eingangstür und ist gut in das Gesamtgebäude integriert.

Zusätzliche Highlights:

Erbpacht: Der jährliche Erbpachtzins beträgt 1.993 €, die Laufzeit des Vertrages ist derzeit bis 2066, kann aber auf Wunsch auch verlängert werden.

Garten: Der große Garten lädt zum Entspannen, Gärtnern oder Feiern ein – ein wahres Paradies für Naturliebhaber.

Garage und Stellplatz: Zur Immobilie gehören eine Garage sowie ein zusätzlicher Stellplatz.

Heizung: Die Immobilie ist mit einer Öl-Zentralheizung ausgestattet. Der alte Öltank wurde bereits zurückgebaut (es sind aktuell Miet tanks im Haus) um Platz für eine neue, umweltfreundlichere Heizlösung zu schaffen. Nach Rücksprache können wir diese gerne einbauen, es kann aber ebenso sinnvoll sein dies mit möglichen Förderungen selbst zu tun.

Solarthermie: Eine Solarthermie-Anlage zur Warmwasserbereitung wurde installiert, was die Energiekosten zusätzlich senkt.

Das Haus ist derzeit vermietet, die Mieter suchen aber nach einer neuen Bleibe.

Renovierungsmaßnahmen der letzten Jahre:

2016: Der Dachboden wurde gedämmt, um die Energieeffizienz des Hauses zu verbessern.

2016: Alle Fenster und Haustüren wurden auf KfW-3-fach-Verglasung umgestellt.

2016: Eine Außendämmung des Untergeschosses gegen das Erdreich wurde vorgenommen.

2015: Zwei Bäder wurden komplett saniert und erstrahlen in modernem Glanz.

Steuerliche Abschreibung:

Es besteht die Möglichkeit, steuerliche Abschreibungen von bis zu 3% jährlich in Anspruch zu nehmen, was das Objekt für Investoren zusätzlich attraktiv macht.

Diese Immobilie vereint modernen Komfort mit einem hohen Maß an Privatsphäre und einer tollen Lage. Ob als Mehrgenerationenhaus, für die eigene Familie oder als Renditeobjekt – hier haben Sie viele Möglichkeiten!

Melden Sie sich gerne bei Fragen.

Bitte keine Makleranfragen, danke!

Ausstattung

Ein paar Anmerkungen zur Erbpacht:

- Was ist Erbpacht? Sie mieten das Grundstück von der Kirche, die Laufzeit ist festgeschrieben bis 2066, d.h. die Kirche kann (und will) das nicht kündigen
- Kann ich das Grundstück kaufen? Ja, Sie können die Kirche um ein Kaufangebot bitten.
- Was ist der Hauptvorteil bei der Erbpacht: Sie zahlen bis 2066 nur ca. 80.000 €, das macht die Immobilie erschwinglich. Und wenn Sie wollen holen Sie sich von der Kirche ein Angebot zur Verlängerung der Erbpacht.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Das Einfamilienhaus liegt in der begehrten Panoramastraße in Wiesenbach, einer ruhigen Wohnlage mit traumhaftem Blick über das Tal. Die Waldnähe (nur 5 Gehminuten) machen diesen Standort besonders attraktiv für Naturliebhaber.

Trotz der idyllischen Umgebung ist die Anbindung hervorragend: Heidelberg ist in nur 15 Minuten erreichbar, und die Bundesstraße B45 sorgt für eine schnelle Verbindung zur Region. Wiesenbach selbst bietet eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangeboten.

Diese Lage vereint Natur, Ruhe und beste Erreichbarkeit – ideal für alle, die das Besondere suchen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	118,00 kWh/(m²a)



Exposé - Galerie



Arbeits-/Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Moderne Küche mit Kochinsel



Offenes Esszimmer zur Küche

Exposé - Galerie



Großzügiges Wohnzimmer



Herrlicher großer Garten

Exposé - Galerie



Ankleidezimmer



Schlafzimmer zum Garten

Exposé - Galerie



Bad mit Badewanne



Wohnzimmer in Einliegerwohnung

Exposé - Galerie



Küche in Einliegerwohnung



Bad mit Badewanne

Exposé - Galerie



Ausblick Einliegerwohnung



Terrasse der Einliegerwohnung

Exposé - Galerie



Ausblick von der Terrasse



Durchgangszimmer

Exposé - Galerie



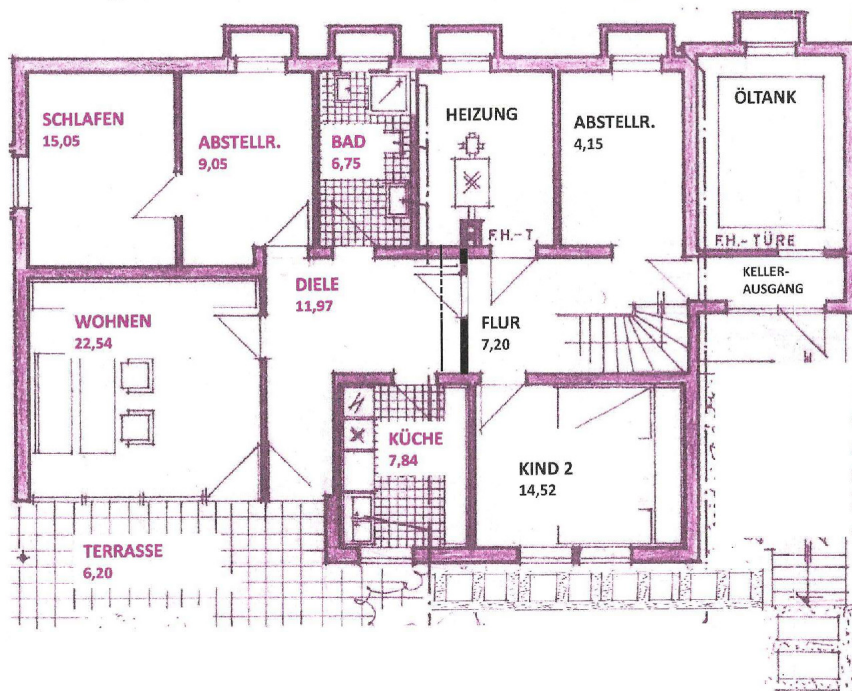
Schlafzimmer Einliegerwohnung



Blick vom Garten auf das Haus

Exposé - Grundrisse

Untergeschoss Hauptwohnung / *Einliegerwohnung*



Exposé - Grundrisse

Erdgeschoss - Hauptwohnung

