

# Exposé

## Einfamilienhaus in Wiesenbach

### Schöner Wohnen in Wiesenbach



Objekt-Nr. OM-429965

### Einfamilienhaus

Vermietung: **1.500 € + NK**

69257 Wiesenbach  
Baden-Württemberg  
Deutschland

|                   |                       |                |                     |
|-------------------|-----------------------|----------------|---------------------|
| Baujahr           | 1970                  | Mietsicherheit | 3.700 €             |
| Grundstücksfläche | 200,00 m <sup>2</sup> | Übernahme      | sofort              |
| Etagen            | 4                     | Zustand        | Erstbez. n. Sanier. |
| Zimmer            | 7,00                  | Schlafzimmer   | 3                   |
| Wohnfläche        | 140,00 m <sup>2</sup> | Badezimmer     | 1                   |
| Energieträger     | Strom                 | Stellplätze    | 2                   |
| Nebenkosten       | 350 €                 | Heizung        | Etagenheizung       |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Stilvoll saniertes Wohnhaus mit 4 Ebenen, hochwertiger Ausstattung und sofortigem Einzugskomfort

Dieses umfassend sanierte Haus präsentiert sich als modernes, repräsentatives Zuhause mit großzügigem Raumangebot und durchdachter Ausstattung. Auf vier Ebenen entfaltet sich ein Wohnkonzept, das Komfort, Design und Funktionalität harmonisch verbindet.

Mit insgesamt 7 Zimmern, darunter 3 komfortable Schlafzimmer, bietet die Immobilie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Familien, Homeoffice-Konzepte oder anspruchsvolle Paare mit Platzbedarf.

Das ausgebaute Dachgeschoss schafft zusätzlichen, flexibel nutzbaren Wohnraum, der sich hervorragend als Atelier, Arbeitsbereich oder Rückzugsort eignet.

---

✧\* Hochwertige Ausstattung & Wohnkomfort

Im Mittelpunkt des Hauses steht die hochmoderne, voll ausgestattete Küche mit zeitgemäßem Design und sämtlichen Geräten des täglichen Bedarfs – ideal für alle, die Kochen und Gastlichkeit schätzen.

Besondere Akzente setzen:

- eine luxuriös gestaltete Toilette mit exklusiver Ausstattung
- eine designorientierte Treppenanlage, die die Ebenen stilvoll verbindet
- eine insgesamt hochwertige, moderne Innenausstattung

Das Haus wird vollmöbliert übergeben – geschmackvoll eingerichtet und sofort bezugsbereit. Dies ermöglicht einen nahtlosen Übergang ohne zusätzlichen Einrichtungsaufwand.

---

Außenbereiche & Nebenflächen

Die Immobilie überzeugt auch im Außenbereich:

- Terrasse für entspannte Stunden im Freien
- Hintergarten mit Platz für Erholung, Spiel oder Gartenliebhaber
- Vorhof mit einladendem Entrée
- 2 Stellplätze direkt am Haus

Zusätzlichen Komfort bieten:

- separater Waschraum
- Keller mit praktischem Stauraum

---

Gesamtfazit:

Ein stilvoll modernisiertes, voll ausgestattetes Zuhause mit großzügigem Raumangebot, hochwertigen Details und sofortiger Einzugsbereitschaft. Ideal für Leute, die Wert auf Qualität, Komfort und eine sorgenfreie Übernahme legen.

# Ausstattung

## Bemerkungen zur Ausstattung

Die Immobilie wird mit einer umfassenden, hochwertigen Vollausrüstung übergeben und ermöglicht einen sofortigen Einzug ohne zusätzlichen Aufwand. Sämtliche Ausstattungsdetails wurden mit Blick auf Qualität, Komfort und Langlebigkeit ausgewählt.

Der Haushalt ist vollständig mit Markengeräten renommierter Hersteller ausgestattet, darunter:

- moderne Waschmaschine und Trockner
- leistungsstarke Kühlschränke mit großzügigem Stauraum
- Staubsauger und praktische Haushaltsgeräte
- Fernsehgeräte für zeitgemäßen Wohnkomfort
- diverse hochwertige Küchengeräte für den täglichen Bedarf und ambitioniertes Kochen

Die komplette Möblierung überzeugt durch ein harmonisches, zeitloses Design und hochwertige Materialien. Geschmackvoll ausgewählte Möbelstücke schaffen eine wohnliche Atmosphäre mit gehobenem Anspruch.

Das gesamte Inventar ist aufeinander abgestimmt und vermittelt ein sofortiges Zuhause-Gefühl – ideal für Käufer, die Wert auf Komfort, Stil und einen reibungslosen Einzug legen.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Wintergarten, Garten, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Hervorragende Infrastruktur & optimale Anbindung – Leben im Zentrum von Wiesenbach (69257)

Die zentrale Lage in Wiesenbach vereint dörfliche Lebensqualität mit der Nähe zur dynamischen Metropolregion Rhein-Neckar – ein Standort, der unterschiedlichste Lebensentwürfe ideal unterstützt.

Ideal für Berufspendler, Homeoffice & Selbstständige

Wiesenbach liegt nur wenige Fahrminuten von Heidelberg entfernt und bietet eine schnelle Anbindung an die gesamte Rhein-Neckar-Region. Die Städte Mannheim, Ludwigshafen am Rhein und Karlsruhe sind gut erreichbar und eröffnen Zugang zu einem der stärksten Wirtschafts- und Arbeitsmärkte Süddeutschlands.

Die Nähe zu wichtigen Verkehrsachsen (u. a. A5, A6 und A656) ermöglicht flexible Mobilität – sowohl für tägliche Pendler als auch für Selbstständige mit wechselnden Einsatzorten.

Der Flughafen Frankfurt am Main ist in etwa einer Stunde erreichbar und bietet optimale Bedingungen für Geschäftsreisende.

Gleichzeitig profitieren Homeoffice-Nutzer von der ruhigen, naturnahen Umgebung – konzentrationsfördernd und inspirierend zugleich.

---

### Familienfreundliche Umgebung

Im Zentrum von Wiesenbach finden sich Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Gastronomie, Ärzte sowie Bildungs- und Betreuungsangebote. Weiterführende Schulen und ein breites Freizeitangebot sind in der nahen Umgebung vorhanden.

Die renommierte Universität Heidelberg sowie weitere Hochschulen der Region unterstreichen die starke Bildungslandschaft – attraktiv auch für akademisch geprägte Haushalte.

---

Paradies für Naturfreunde & Gesundheitsbewusste

Die direkte Umgebung bietet zahlreiche Möglichkeiten für Bewegung und Erholung:

Rad- und Wanderwege, Wälder, Wiesenlandschaften und Bachläufe prägen das Bild. Die naturnahe Lage fördert einen aktiven, gesundheitsbewussten Lebensstil – sei es beim Joggen, Spazieren oder Radfahren.

Die Kombination aus sauberer Luft, ruhigem Wohnumfeld und gleichzeitig kurzer Distanz zur Stadt schafft eine seltene Balance zwischen Aktivität und Entspannung.

---

Alles in Einem:

Wiesebach ist ein Standort für Menschen mit Anspruch – an Lebensqualität, Flexibilität und Zukunftsperspektive. Zentral, grün, angebunden und wertstabil.

## Lage

Attraktive Lage im Herzen von Wiesebach (69257)

Dieses Haus befindet sich in bester Lage im Zentrum von Wiesebach und verbindet ruhiges Wohnen mit einer hervorragenden Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Cafés, Ärzte sowie Schulen und Kindergärten sind bequem fußläufig erreichbar – ideal für Familien, Berufstätige und alle, die kurze Wege schätzen.

Ein besonderes Highlight ist die direkte Lage am idyllischen Biberbach. Das sanfte Plätschern des Wassers und die naturnahe Umgebung schaffen eine außergewöhnliche Wohnatmosphäre mit hohem Erholungswert. Spaziergänge, Joggingrunden oder entspannte Stunden im Grünen beginnen hier direkt vor der Haustür.

Auch kulturell und landschaftlich hat die Umgebung viel zu bieten:

Nur ca. 1 km entfernt liegt das romantische Schloss Langenzell, eingebettet in eine reizvolle Parklandschaft. Die berühmten Schlösser in Heidelberg und Schwetzingen sind jeweils in rund 10 km erreichbar und laden zu Ausflügen in historische Kulissen, wunderschöne Gärten und gehobene Gastronomie ein.

Dank der guten Verkehrsanbindung gelangen Sie schnell nach Heidelberg, in die Metropolregion Rhein-Neckar sowie zu wichtigen Wirtschaftsstandorten. Gleichzeitig genießen Sie in Wiesebach eine ruhige, gepflegte Wohnlage mit hoher Lebensqualität.

Fazit:

Eine seltene Kombination aus zentraler Lage, naturnahem Wohnen am Wasser, kulturellem Umfeld und guter Erreichbarkeit – ideal für anspruchsvolle Mieter, die Wert auf Lebensqualität und eine stabile Wohnlage legen.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



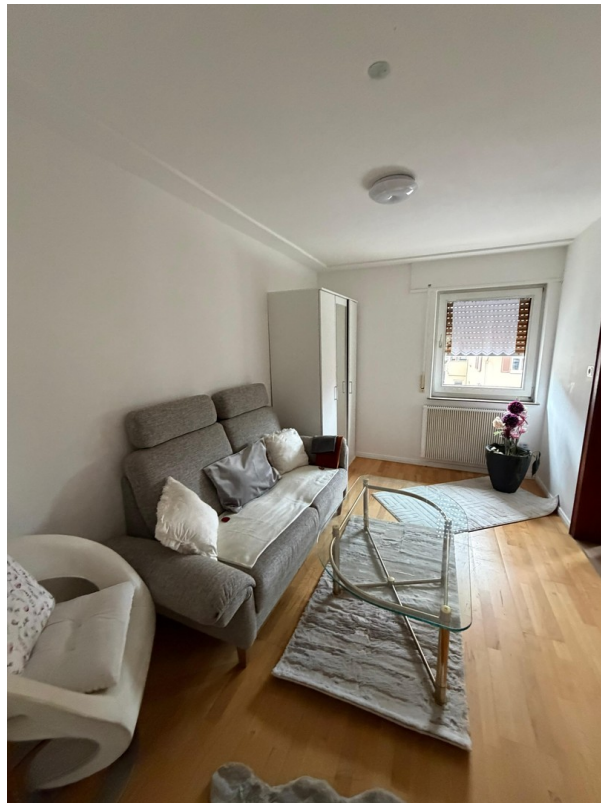
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

