

Exposé

Doppelhaushälfte in Wilhelmsfeld

**Attraktive Doppelhaushälfte in sonniger Hanglage mit
Blick ins Grüne**



Objekt-Nr. OM-431481

Doppelhaushälfte

Verkauf: **440.000 €**

69259 Wilhelmsfeld
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1994	Zustand	modernisiert
Grundstücksfläche	497,00 m²	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	126,00 m²	Stellplätze	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ihr neues Zuhause warten schon auf Sie!

Immobilien in dieser sonnigen Lage mit freiem Blick ins Grüne, modernisierten Bädern und sofortiger Bezugsfähigkeit sind in Wilhelmsfeld nur selten verfügbar.

Dieses Haus ist bereit für seinen nächsten Lebensabschnitt – und vielleicht für Ihren.

Ohne Renovierungsaufwand, ohne lange Übergangsphase:

Besichtigen. Entscheiden. Einziehen.

Genau so unkompliziert kann ein Neustart sein.

Ob als Zuhause für Ihre Familie, als ruhiger Rückzugsort oder als langfristige Investition in Lebensqualität – hier verbinden sich Lage, Zustand und Wohngefühl auf besondere Weise.

Der Verkauf erfolgt privat.

Wenn Sie sich selbst von der Atmosphäre, der Lichtfülle und dem Ausblick überzeugen möchten, freuen wir uns über Ihre Anfrage zur Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins.

Vielleicht ist es genau dieses Haus, auf das Sie gewartet haben.

Raumaufteilung:

Erdgeschoss

- Diele
- Gäste-WC (neu 2025)
- Abstellkammer
- Offener Wohn- & Essbereich mit Balkon
- Küche mit neuwertiger Einbauküche

Neue Fliesen im gesamten Erdgeschoss.

Balkon ebenfalls neu gefliest.

Gartengeschoss:

- Großes Schlafzimmer mit Zugang zur Terrasse
- Modernes Duschbad (neu 2025)
- Hauswirtschaftsraum
- Heizraum

Direkter Zugang zum sonnigen Garten – ideal zum Entspannen.

Dachgeschoss:

- Zwei Schlafzimmer
- Modernes Tageslichtbad (neu 2025)

Ausstattung

- Gelungener Grundriss

- 3 Ebenen
- ca. 126 m² Wohnfläche
- 4 Zimmer
- 1 Wirtschaftsraum
- 1 Abstellkammer
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Balkon und Terrasse
- Hochwertig sanierte Bäder (neu 2025)
- Gäste-WC neu (neu 2025)
- Neue Fliesen im Erdgeschoss (neu 2025)
- Neu gefliester Balkon (neu 2025)
- Neue Dachfenster (2024)
- Neuer Stromkasten (2024)
- Glasfaser-Vorrichtung für schnelles Internet
- Ruhige Hanglage mit Naturblick
- Sonniger Garten
- Gartenhaus

Grundstück: 497 m² (Gemeinschaftseigentum).

Der Miteigentumsanteil beträgt 488,71 / 1000. Zusätzlich besteht ein Sondernutzungsrecht an einem Gartenanteil (inkl. PKW-Stellplatz).

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Aufgrund der Attraktivität der Lage und des sehr gepflegten Zustands rechnen wir mit entsprechend hoher Nachfrage.

Wir bitten daher alle Interessenten, bei ihrer Anfrage vollständigen Vor- und Zunamen, Anschrift sowie eine Telefonnummer anzugeben, damit wir Besichtigungstermine koordiniert und fair vergeben können.

Lage

Willkommen in Wilhelmsfeld – einem der charmantesten Höhenorte im Naturpark Neckartal-Odenwald. Hier verbinden sich Ruhe, Natur und Lebensqualität auf besondere Weise.

Der Angelhofweg liegt in sonniger Hanglage in einem gewachsenen, gepflegten Wohngebiet. Bereits beim Ankommen spürt man die angenehme Atmosphäre: wenig Verkehr, viel Grün und eine entspannte Nachbarschaft.

Von hier aus genießen Sie einen weiten Blick in die umliegende Natur.

Morgens begleitet Sie die Sonne beim Frühstück auf dem Balkon, abends erleben Sie stimmungsvolle Sonnenuntergänge mit Blick ins Grüne. Die direkte Nähe zu Wäldern und Wanderwegen macht diese Lage zu einem Paradies für Naturliebhaber, Jogger, Mountainbiker oder Familien mit Kindern.

Trotz der idyllischen Ruhe sind Sie hervorragend angebunden: Die Universitätsstadt Heidelberg erreichen Sie in rund 20 Minuten. Damit verbindet sich naturnahes Wohnen mit der Nähe zu Arbeitsplätzen, Kultur, Gastronomie und urbanem Leben in der Metropolregion Rhein-Neckar.

Wilhelmsfeld selbst bietet eine gute Grundversorgung, Kindergarten, Schule sowie ein aktives Vereinsleben. Hier kennt man sich noch – und genießt dennoch Privatsphäre.

Diese Lage steht für Entschleunigung, für Lebensqualität und für ein Zuhause, in dem man wirklich ankommt.

Infrastruktur:

Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	104,20 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Willkommen zu Hause

Exposé - Galerie



Gartenansicht



Terrasse mit Waldblick

Exposé - Galerie



Zuhause



Wohn / Essbereich

Exposé - Galerie



Gelungener Grundriss



Eingangsbereich



Neue Küche

Exposé - Galerie



Neues Gäste-WC



Holztreppe

Exposé - Galerie



Neues Wohlfühl-Badezimmer



Blick ins Badezimmer

Exposé - Galerie



Neues Duschbad



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Kinderzimmer



Gartenhaus