

Exposé

Einfamilienhaus in Dielheim

Dielheim: Familienhaus in ruhiger 2. Reihe mit Einliegerwohnung, PV & Speicher



Objekt-Nr. OM-438203

Einfamilienhaus

Verkauf: **665.000 €**

Ansprechpartner:
Familie Kurz

69234 Dielheim
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1994	Zustand	modernisiert
Grundstücksfläche	322,00 m ²	Schlafzimmer	4
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	211,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	52,00 m ²	Stellplätze	3
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses gepflegte und laufend modernisierte Familienhaus in Dielheim bietet auf ca. 211 m² Wohnfläche viel Platz für Familien und flexible Wohnkonzepte. Insgesamt stehen 7 Zimmer, 4 Schlafzimmer, 2 Bäder sowie zusätzliche Gäste-WCs zur Verfügung. Ein eigenständig nutzbarer Bereich im Erdgeschoss eröffnet darüber hinaus vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Besonders attraktiv sind die bereits erfolgten Modernisierungen. Die Photovoltaikanlage mit Speicher und Wallbox, neue 3-fach verglaste Fenster, modernisierte Bäder sowie weitere Maßnahmen an Dach und Technik schaffen eine gute energetische Basis und reduzieren das Risiko größerer Folgekosten.

Ein zusätzlicher Pluspunkt ist die ruhige Wohnsituation in zweiter Reihe. Trotz der Adresse in der Rauenberger Straße liegt das Haus geschützt hinter der vorderen Bebauung und damit deutlich ruhiger, als man zunächst vermuten würde.

Der separat nutzbare Bereich im Erdgeschoss eignet sich ideal als Einliegerwohnung, hochwertiges Homeoffice, Gästebereich oder für Mehrgenerationenwohnen. Dank 1000 Mbit Kabel-Internet und der Option auf Glasfaser bietet dieser Standort zudem die perfekte technische Basis für kompromissloses Home-Office.

Das Haus eignet sich ideal für Käufer, die ein großzügiges, bereits in wesentlichen Punkten modernisiertes Zuhause suchen, das ohne größeren Sanierungsstau übernommen werden kann.

Der Verkauf erfolgt privat. Es fällt keine zusätzliche Käuferprovision an.

Raumaufteilung

Erdgeschoss

Separat nutzbarer, 2023 sanierter Bereich mit Wohn-/Schlafraum, Küche und Bad. Aktuell als Büro genutzt. Ideal auch als Einliegerwohnung, Gästebereich oder für ein erwachsenes Kind. Zusätzlich befinden sich auf dieser Ebene die Garage mit direktem Hauszugang, eine Werkstatt sowie praktische Abstell- und Vorratsflächen.

Obergeschoss

Heller und großzügiger Wohn- und Essbereich mit offener Küche als zentraler Familienmittelpunkt. Außerdem befinden sich hier das Elternschlafzimmer mit angrenzendem Bad, ein Gäste-WC sowie der Zugang zur großen Terrasse.

Dachgeschoss

Drei gut nutzbare Schlafzimmer, ein weiteres vollwertiges Bad, ein zusätzliches Gäste-WC sowie eine separate Waschküche. Ideal für den Familienalltag und auch dann komfortabel, wenn mehrere Personen gleichzeitig unterschiedliche Tagesabläufe haben.

Modernisierungen

2017: Gasbrennwerttherme und Grundofen mit Abbrandsteuerung

2019: Einbauküche

2020: Photovoltaikanlage mit ca. 10 kWp, Speicher und Wallbox

2022: neue 3-fach verglaste Fenster, neue Dachfenster und Dachteilsanierung

fortlaufend: Modernisierung von Bädern und Innentüren

2023: Sanierung des separaten Bereichs im Erdgeschoss

Grundstück und Außenbereich

Das ca. 322 m² große Grundstück ist kompakt, pflegeleicht und funktional geschnitten. Terrasse, Garten und Außenflächen bieten ausreichend Platz für Familienalltag, Kinder und Freizeit, ohne den Pflegeaufwand eines sehr großen Grundstücks.

Anfragen gerne über die Ohne-Makler Plattform oder per Email an [geckomaeleon\(at\)gmail.com](mailto:geckomaeleon(at)gmail.com)

Ausstattung

Ausstattungsbeschreibung

ca. 211 m² Wohnfläche

7 Zimmer

4 Schlafzimmer

2 Bäder

Gäste-WC im Obergeschoss

zusätzliches Gäste-WC im Dachgeschoss

separat nutzbarer Bereich im Erdgeschoss

nutzbar als Einliegerwohnung, Büro oder Gästebereich

Photovoltaikanlage mit ca. 10 kWp

Batteriespeicher

Wallbox

neue 3-fach verglaste Fenster

neue Dachfenster

Dachteilsanierung

Gasbrennwerttherme

Grundofen mit Abbrandsteuerung

modernisierte Bäder

modernisierte Innentüren

Terrasse

Garten

Garage mit direktem Hauszugang

Werkstatt

zusätzliche Abstell- und Vorratsflächen

3 weitere Stellplätze

1000 Mbit Kabel-Internet

Glasfaseroption

ruhige Lage in zweiter Reihe

Verkauf ohne Käuferprovision

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Das Haus befindet sich in Dielheim in gut angebundener Lage mit kurzen Wegen nach Wiesloch, Walldorf, Heidelberg und in die umliegenden Wirtschaftsstandorte. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Schule und Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind gut erreichbar.

Besonders hervorzuheben ist die Lage in zweiter Reihe. Trotz der Adresse in der Rauenberger Straße liegt das Haus geschützt hinter der vorderen Bebauung und bietet dadurch eine angenehm ruhige Wohnsituation.

Auch technisch ist der Standort sehr gut aufgestellt: Mit 1000 Mbit Kabel-Internet und der Option auf Glasfaser bestehen beste Voraussetzungen für stabiles und schnelles Arbeiten im Homeoffice.

Die Lage ist besonders interessant für Familien sowie für Berufspendler in Richtung Walldorf, Wiesloch, Heidelberg und Rhein-Neckar-Region.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	85,30 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Küche



Wohnen

Exposé - Galerie



Essen



Eltern

Exposé - Galerie



Elternbad



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Waschküche/Büro

Exposé - Galerie



Kinderbad



WC

Exposé - Galerie



Garten



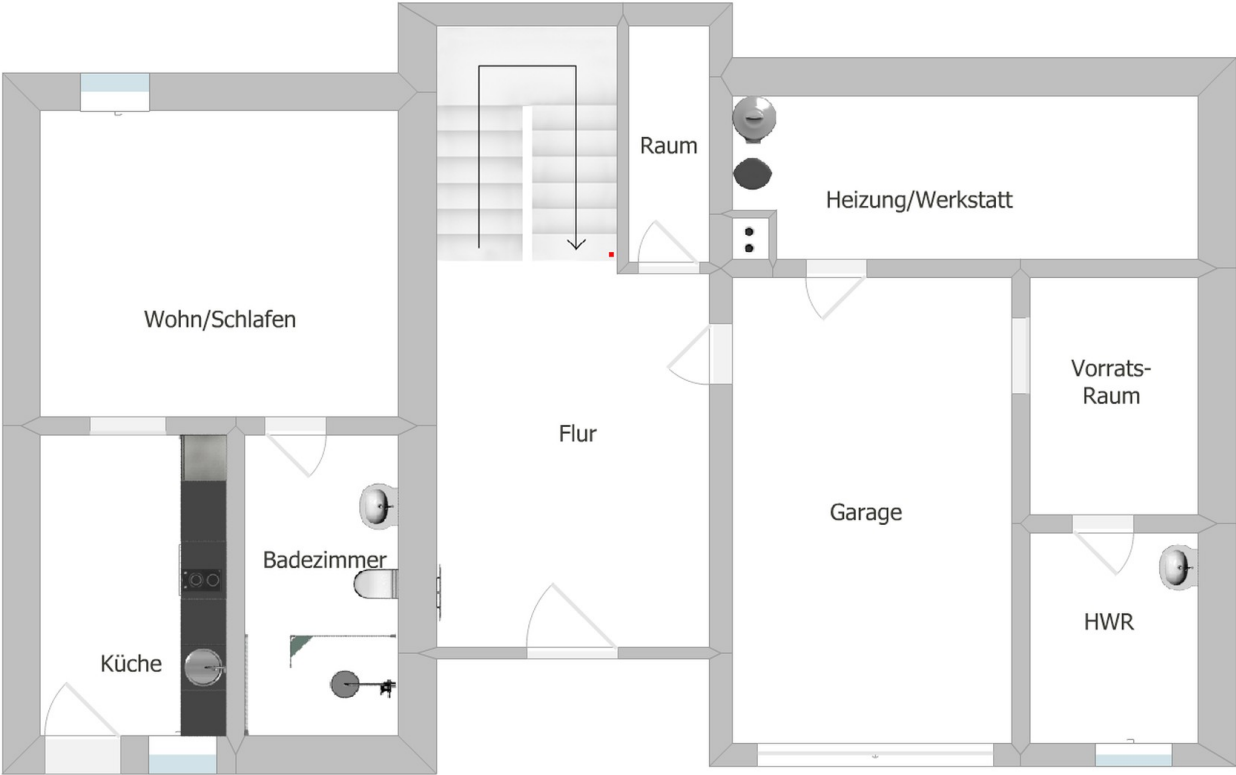
Garten 2

Exposé - Galerie

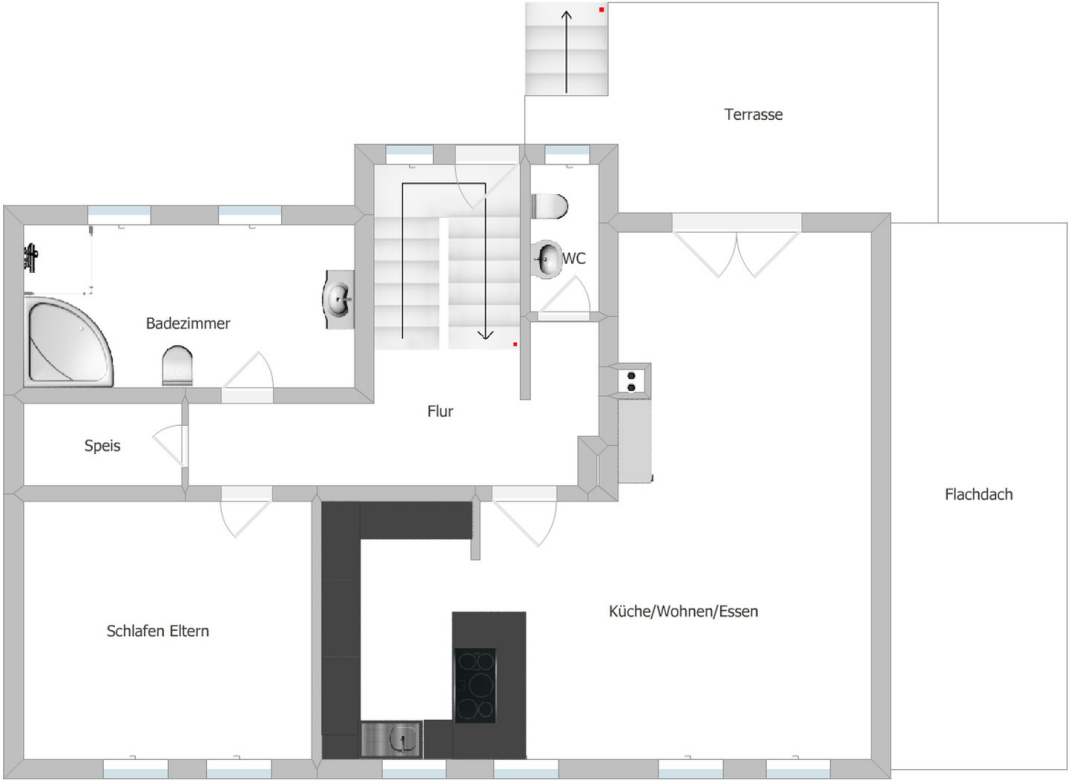


Terrasse

Exposé - Grundrisse



EG



OG

Exposé - Grundrisse



DG