

Exposé

Zweifamilienhaus in Wiesenbach

**Zweifamilienhaus teilsaniert, in ruhiger Lage von
Wiesenbach, großzügiger Garten**



Objekt-Nr. OM-442242

Zweifamilienhaus

Verkauf: **695.000 €**

69257 Wiesenbach
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1972	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	710,00 m²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	7
Zimmer	8,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	250,00 m²	Garagen	3
Nutzfläche	35,70 m²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese attraktive Immobilie in massiver Bauweise befindet sich in einer Sackgasse von Wiesenbach. Die Lage im Grünen bietet die Möglichkeit sich vom hektischen Alltag zu entspannen.

Sie besteht aus zwei Vollgeschossen und einem ausgebauten Dach.

Jede Wohnung hat 3 Schlafzimmer, Küche, Bad (Tageslichtbad), Gäste-WC und einen großen Raum, welcher aus Wohn-und Esszimmer besteht. Beiden Räume werden durch einen Bogendurchgang etwas voneinander abgetrennt.

Die untere Wohnung hat einen direkten Zugang in den Garten. Eine geschützte Terrasse lädt zum Entspannen und Verweilen ein.

Vom Balkon der oberen Wohnung hat man nicht nur einen schönen Ausblick in der Garten, sondern über die Außentreppe auch Zugang zu diesem.

Im ausgebauten Dachgeschoss befinden sich 3 Zimmer, inkl. Bad.

Hier wurde nachträglich eine Klimaanlage eingebaut.

In diesem Objekt wurden bereits die Fenster ausgetauscht, das Dach saniert, das Gebäude isoliert und ein Bad erneuert.

Das Gebäude ist unterkellert. Praktischerweise verfügt einer der Kellerräume über einen Zugang zum Garten.

2 Garagen sind hier zu finden, welche einen direkten Zugang im Haus haben. 1 Garage steht neben dem Haus und kann ebenfalls als direkter Zugang zum Garten genutzt werden.

Der großzügige Garten bietet für Familien mit Kindern vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung.

Aber auch Natur -und Gartenfreunde kommen hier auf ihre Kosten. Er kann auch für Hobbygärtner zum Paradies werde, da genügend Fläche für Rasen und einen zusätzlichen Gemüsegarten vorhanden ist.

Interesse ? Dann freuen wir uns auf eine Kontaktaufnahme.

Ausstattung

Die Badezimmer sind mit Badewanne und Dusche ausgestattet. Das Fenster bietet Licht und eine Belüftungsmöglichkeit.

Die Wohnungen im Erd- und Obergeschoss verfügen über ein separates Gäste WC.

Die Fußböden der Wohnungen sind mit Teppich oder Laminat ausgelegt. Im Bad mit Fliesen.

Im Dachgeschoss wurde nachträglich ein Klimagerät eingebaut.

Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Lage

69257 Wiesenbach liegt nahe (ca. 5km) bei Neckargemünd. In ca. 15 km sind sie in Heidelberg und damit gleich auf der Autobahn.

Auch über Sinsheim ist die Autobahn schnell zu erreichen.

Im Ort befinden sich Ärzte, Apotheke, Lebensmittelgeschäft, Eiscafé und Bistro, Bäcker, Obst- und Gemüsehändler, Getränkehandel, Physiotherapie, Friseur, Steuerberater, Gemeindeverwaltung, Turn- und Festhalle, Reitstall und somit vielfältige Angebote.

Kindergarten und Grundschule sind in Wiesenbach, die weiterführenden Schulen z.B. in Neckargemünd und Bammental.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	180,60 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Ansicht Süd-West

Exposé - Galerie



Seitlicher Gartenteil



Ansicht Nord-West

Exposé - Galerie



Eingangsbereich und Garage



Ansicht Nord- Ost / Garage

Exposé - Galerie



Kellerzugang zum Garten



Garten linke Seite

Exposé - Galerie



Garten rechte Seite



Exposé - Galerie

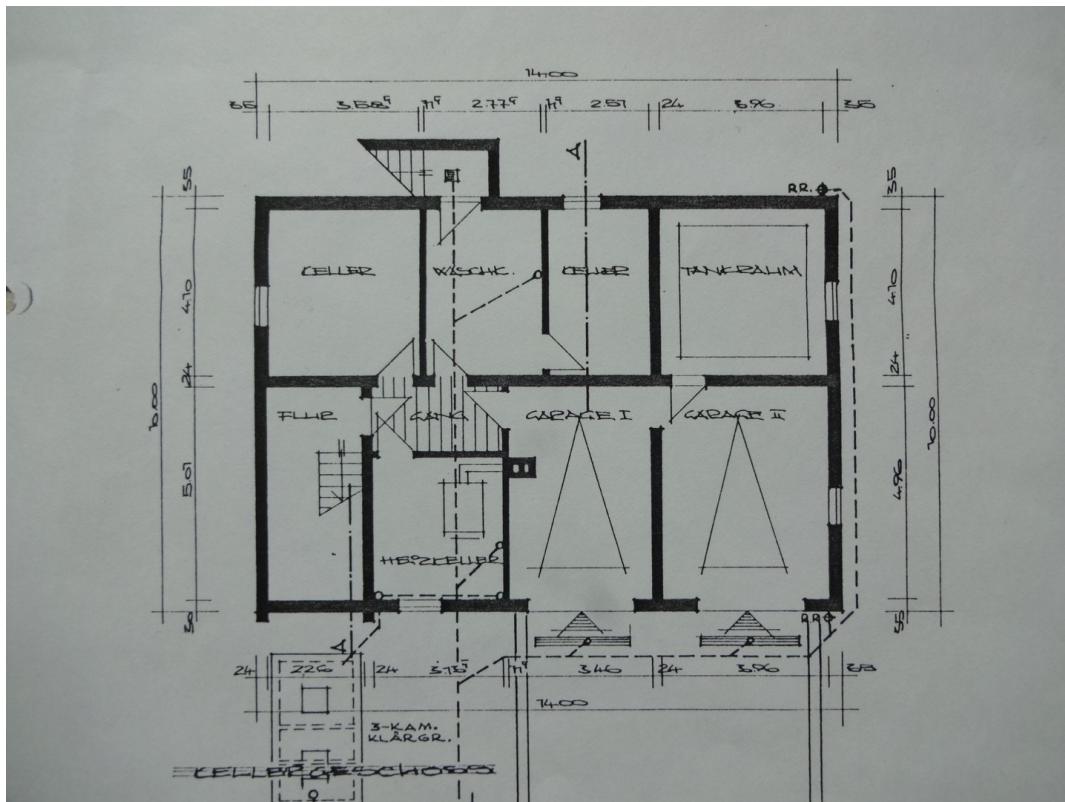


Eingang Treppenhaus

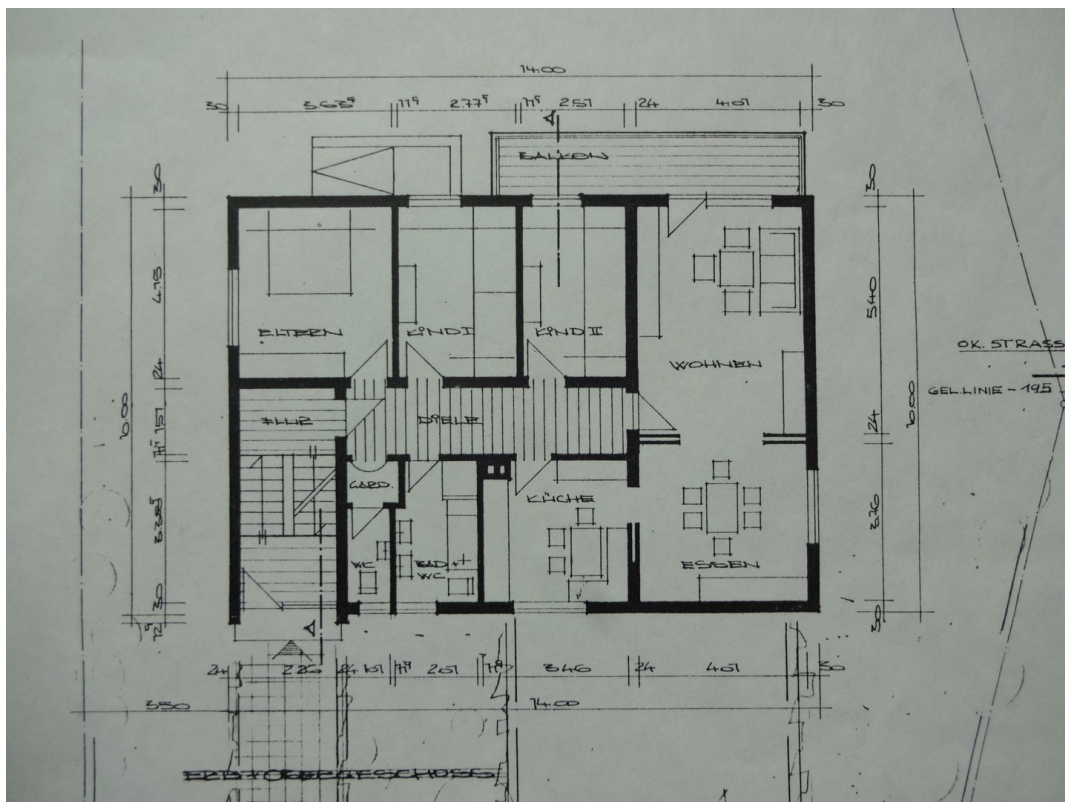


Aufgang ins Obergeschoss

Exposé - Grundrisse



Kellergeschoss mit Garagen



Erd- und Obergeschoss