

Exposé

Einfamilienhaus in Waghäusel

Freistehendes Einfamilienhaus für Selbstständige, Coaches und Unternehmer



Objekt-Nr. **OM-460557**

Einfamilienhaus

Vermietung: **2.750 € + NK**

Ansprechpartner:
Michaela Bauer

68753 Waghäusel
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2013	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	648,00 m ²	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,50	Badezimmer	2
Wohnfläche	238,00 m ²	Carports	2
Energieträger	Holzpellets	Stellplätze	2
Summe Nebenkosten	318 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	8.250 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Freistehendes, energieeffizientes Einfamilienhaus mit Homeoffice-Potenzial, Büro- und Besprechungsräumen, offener Galerie, Photovoltaikanlage, Pelletheizung und Wallbox – ideal für Selbstständige, Freiberufler, Coaches und Unternehmer, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach verbinden möchten.

Dieses hochwertige Einfamilienhaus vereint modernes Wohnen, produktives Arbeiten und nachhaltige Energietechnik auf einzigartige Weise. Das offene Raumkonzept, großzügige Fensterflächen und die lichtdurchflutete Architektur schaffen eine inspirierende Atmosphäre, in der sich beruflicher Erfolg und private Lebensqualität perfekt ergänzen.

Bereits beim Betreten der großzügigen Diele empfängt Sie ein Gefühl von Weite, Licht und Offenheit. Der beeindruckende Wohn-, Ess- und Küchenbereich mit offener Galerie bildet das Herzstück des Hauses und bietet viel Raum für Begegnung, Kreativität und neue Ideen.

Im Erdgeschoss eröffnet der großzügige, lichtdurchflutete Grundriss vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Die integrierte Bibliotheks- und Arbeitsnische schafft einen ruhigen Rückzugsort für konzentriertes Arbeiten, während ein separater Raum flexibel als Büro, Besprechungszimmer, Coachingraum oder Projektraum genutzt werden kann.

Die hochwertige Miele-Küche mit edlen Granitarbeitsflächen und modernen Elektrogeräten wird schnell zum kommunikativen Mittelpunkt des Hauses – perfekt für Gespräche bei einem Kaffee, gemeinsame Mittagspausen oder geschäftliche Treffen in entspannter Atmosphäre. Die überdachte Terrasse erweitert den Wohn- und Arbeitsbereich nach draußen und lädt zu kreativen Pausen oder informellen Meetings ein.

Ein zusätzlicher Pluspunkt ist die Dusche mit separatem WC im Erdgeschoss – praktisch für Kundentermine, sportliche Aktivitäten oder die Nutzung durch Gäste und Mitarbeiter.

Im Obergeschoss erwarten Sie weitere helle und flexibel nutzbare Räume, die sich ideal als zusätzliche Büros, Kreativräume oder private Rückzugsorte eignen. Das großzügige Schlafzimmer verfügt über einen begehbaren Kleiderschrank und bietet viel Platz für persönlichen Komfort.

Ein besonderes Highlight ist die beeindruckende Galerie mit bodentiefen Fenstern. Ob als inspirierender Arbeitsplatz, stilvolle Lounge oder ruhiger Lesebereich – dieser außergewöhnliche Raum verleiht dem Haus seinen unverwechselbaren Charakter.

Ein modernes Badezimmer, ein separates Gäste-WC sowie ein praktischer Hauswirtschaftsraum sorgen für zusätzlichen Wohnkomfort und eine durchdachte Alltagsorganisation.

Dieses Haus richtet sich an Menschen, die ihr Leben und ihre Arbeit bewusst gestalten möchten: Unternehmer, Freiberufler, Berater, Coaches, Kreative und Dienstleister, die Wert auf Flexibilität, kurze Wege und eine inspirierende Umgebung legen.

Die Kombination aus Wohn- und Arbeitsnutzung entspricht den Vorgaben des Wohn- und Gewerbegebiets und bietet attraktive Möglichkeiten für eine professionelle Nutzung im eigenen Zuhause.

Abgerundet wird dieses besondere Angebot durch einen Doppelcarport mit direktem Zugang zum Haus, eine Wallbox sowie eine nachhaltige Holz-Pelletheizung in Kombination mit einer Warmwasser-Wärmepumpe und einer Photovoltaikanlage. Das Ergebnis: niedrige Energiekosten, hohe Energieeffizienz und ein zukunftsorientiertes Wohnkonzept mit einem hohen Maß an Unabhängigkeit.

Ausstattung

- * KfW-Effizienzhaus 70
- * Photovoltaikanlage
- * Holz-Pelletheizung

- * Warmwasser-Wärmepumpe
- * Fußbodenheizung
- * 2 Klimaanlage
- * Exklusive Einbauküche mit Granitarbeitsflächen und Miele Geräte
- * Begehbarer Kleiderschrank im Hauptschlafzimmer
- * 2 Bäder
- * Gäste-WC
- * Eingebaute Deckenspots und Treppenbeleuchtung
- * Eingebaute Garderobe im Eingangsbereich
- * Hauswirtschaftsraum mit elektrischer Lichtkuppel
- * Kellerersatzraum
- * Hochwertige Bodenbeläge: Eiche-Parkett & Fliesen
- * Elektrische Außenraffstores (Süd- & Westseite)
- * Wallbox für E-Mobilität
- * Doppelcarport
- * Bewässerungsanlage Garten

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Michaela Bauer Consult

Bertolt-Brecht-Weg 4

64646 Heppenheim (Bergstraße)

Tel: 0176 72929832

Vertretungsberechtigter: Michaela Bauer

Erlaubnis nach §34c der Gewerbeordnung durch den Landrat des Kreises Bergstraße.

Aufsichtsbehörde ist der Kreis Bergstraße

Der Kreisausschuss

Gräffstraße 5

64646 Heppenheim

Steuer-ID: 94 863 275 128

Lage

Das Objekt befindet sich in Waghäusel-Kirrlach, einem Ortsteil der großen Kreisstadt Waghäusel, mitten in der Rheinischen Tiefebene zwischen Karlsruhe, Mannheim und Heidelberg. Die Lage verbindet optimale Erreichbarkeit mit hoher Lebensqualität.

Verkehrsanbindung

Der Standort bietet eine hervorragende Infrastruktur: Über den direkten Anschluss an die Autobahn A5 (Karlsruhe–Frankfurt) und die Bundesstraße 36 (Karlsruhe–Mannheim) sind umliegende Städte und Wirtschaftsregionen schnell erreichbar. Der Bahnhof Waghäusel

gewährleistet zudem eine unkomplizierte Anbindung per Bahn an Mannheim, Karlsruhe, Bruchsal und Speyer – ein klarer Vorteil für Geschäftsleute mit regionalen Kontakten.

Infrastruktur vor Ort

Kirrlach bietet alles, was man für den Alltag benötigt: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und Kindergärten liegen direkt in der Nähe und machen das Leben komfortabel.

Freizeit & Lebensqualität

Für Ausgleich und Erholung sorgen die umliegende Natur mit den Rheinauen, ein Schwimmbad, zahlreiche Sportvereine sowie kulturelle Angebote. Auch für Ausflüge ist gesorgt: Die historischen Städte Speyer, Heidelberg und Bruchsal liegen nur eine kurze Fahrt entfernt.

Fazit

Waghäusel-Kirrlach vereint damit die Vorteile eines wirtschaftlich starken Standorts mit einer lebenswerten Umgebung für die ganze Familie – ein idealer Platz zum Wohnen und Arbeiten.

Exposé - Galerie



Blick Eingang



Eingang

Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Treppe mit Beleuchtung

Exposé - Galerie



Essbereich



Küche

Exposé - Galerie



Küche- Essbereich



Galerie Sitzecke



Galerie

Exposé - Galerie

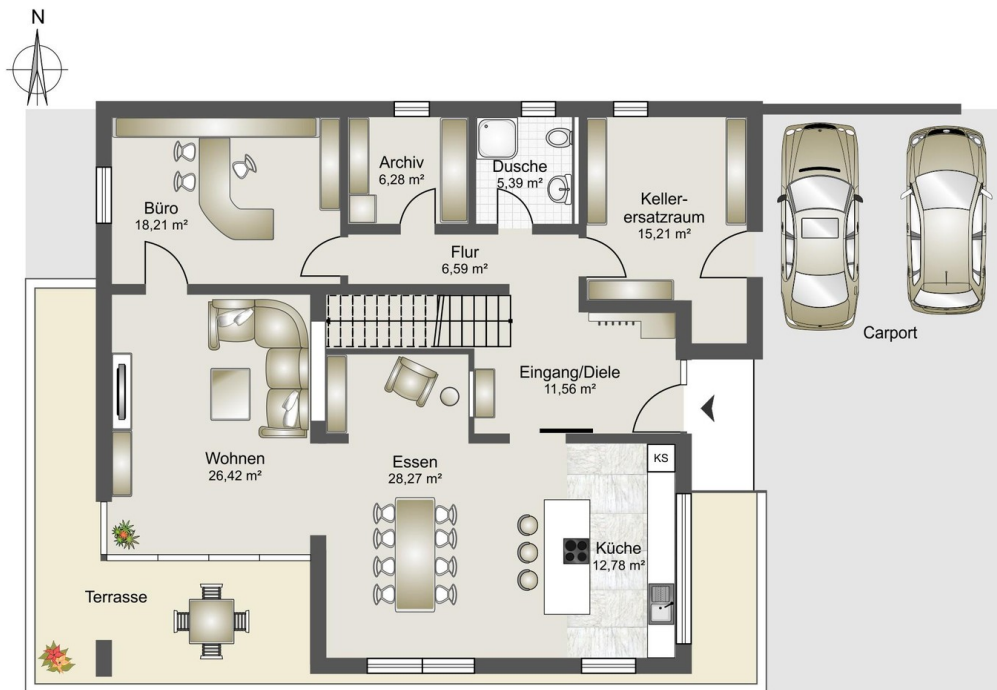


Büro

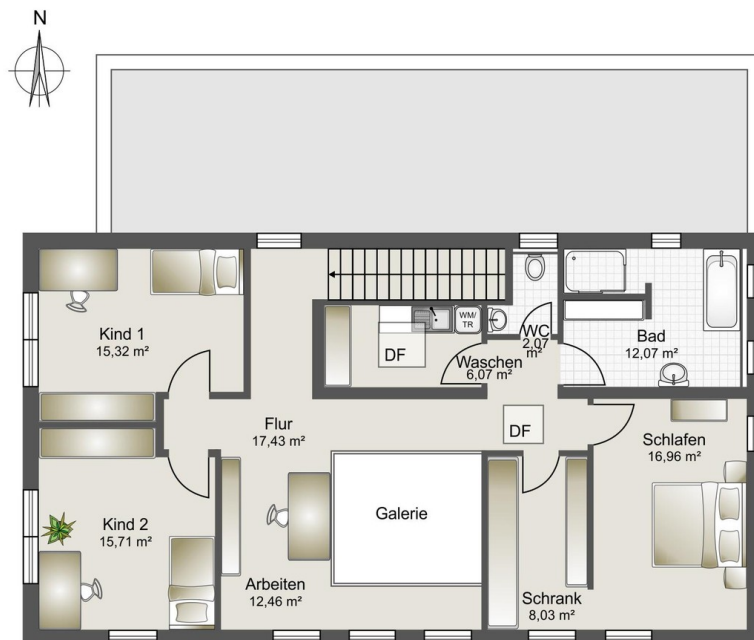


Badezimmer OG

Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss



Obergeschoss