

# Exposé

## Einfamilienhaus in Dielheim

### Provisionsfreies freistehendes Einfamilienhaus mit Garten in Dielheim – umfangreich modernisiert



Objekt-Nr. OM-461849

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **499.000 €**

69234 Dielheim  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1963	Übernahme	ab Datum
Grundstücksfläche	425,00 m <sup>2</sup>	Übernahmedatum	01.09.2026
Etagen	2	Zustand	modernisiert
Zimmer	5,50	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	186,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	102,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Öl		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses freistehende Einfamilienhaus bietet auf rund 186 m<sup>2</sup> Wohnfläche viel Platz für Familien, Homeoffice und individuelle Wohnkonzepte. Bereits beim Betreten des Hauses entsteht durch die großzügige Diele mit offenem Treppenhaus und integriertem Einbauwandschrank ein angenehmes und einladendes Raumgefühl.

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit direktem ebenerdigen Zugang zur Terrasse und dem Garten bildet das Herzstück des Hauses und schafft ein helles und wohnliches Ambiente. Die Terrasse in Süd- und Westausrichtung sowie der Garten mit Rasenfläche, Pflanzbeeten, Gartenhaus und Holzschuppen laden zum Entspannen und Verweilen im Freien ein. Der Garten ist zusätzlich über einen seitlichen Außenbereich erreichbar.

Im Obergeschoss überzeugt das Haus mit einem vollwertigen Geschoss ohne Dachschrägen. Ein großzügiges Schlafzimmer, ein helles Kinderzimmer mit Zugang zum Balkon, zwei weitere Zimmer sowie ein geräumiges Badezimmer mit Badewanne und großzügiger begehbare Dusche bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Familien, Gäste und Homeoffice.

Zusätzlichen Stauraum schafft der große Keller mit mehreren Kellerräumen, Waschküche und Heizraum. Ergänzt wird das Angebot durch praktische Parkmöglichkeiten direkt am Haus.

Das Objekt ist derzeit vermietet. Das langjährig bestehende Mietverhältnis verläuft zuverlässig und unkompliziert. Dadurch eignet sich die Immobilie sowohl für Kapitalanleger mit bestehender Vermietung als auch perspektivisch für Eigennutzer mit langfristiger Planung.

Ab 2017 wurde die Immobilie umfangreich modernisiert und bietet heute eine solide technische Basis mit zeitgemäßem Wohnkomfort.

## Ausstattung

Besondere Merkmale und Ausstattung:

### Wohnen & Außenbereich

- großzügiger und offen gestalteter Wohn- und Essbereich
- Teilüberdachte Terrasse mit Markise in Süd- und Westausrichtung
- überdachter Balkon in Westausrichtung
- Garten mit Rasenfläche, Pflanzbeeten, Gartenhaus und Holzschuppen
- Zusätzlicher seitlicher Zugang zum Garten
- Außenstellplatz direkt vor dem Haus

### Raumkonzept

- Vollgeschoss ohne Dachschrägen
- Großzügiger Treppenhausbereich
- Großer Einbauwandschrank im Eingangsbereich
- Flexibel nutzbare Zimmer für Familie, Gäste und Homeoffice
- Badezimmer mit großer begehbare Dusche, Badewanne und Fußbodenheizung

### Gebäude & Stauraum

- Großer Keller mit mehreren Kellerräumen und viel Stauraum
- Holzfenster mit 2-fach-Isolierverglasung und Rollläden

### Internet & Medien

- Kabelanschluss mit bis zu 1000 MBit/s
- Glasfaseranschluss vorhanden (noch nicht aktiviert)
- SAT- und Ethernet-Kabel in Sternstruktur im Erd- und Obergeschoss

#### Energetische Maßnahmen

- Buderus GB125 Öl-Brennwertheizung (2017)
- Dachbodendecke mit 20 cm Dämmung (WLG032)
- isolierte Rollladenkästen
- Balkonkraftwerk zur Eigenstromerzeugung

#### Durchgeführte Renovierungen und Modernisierungen:

##### 2017 – Technische und bauliche Modernisierung

- Zu- und Abwasserleitungen bis zum Gehweg erneuert
- Sockel zum Stellplatz hin bis auf die Bodenplatte neu abgedichtet und gedämmt
- Neue Pflasterung im Eingangsbereich und am Abstellplatz
- Elektrik erneuert (Staberder, Etagen-FI, Leitungsschutzschalter, Leitungen, Steckdosen und Schalter)
- SAT- und Ethernet-Kabel in Sternverdrahtung in EG und OG verlegt
- Buderus GB125 Öl-Heizung mit Brennwerttechnologie eingebaut
- Alle Zu- und Abwasserleitungen im Haus erneuert und isoliert
- Gäste-WC und Badezimmer komplett erneuert
- Alle Bodenbeläge erneuert
- Dachbodendecke gedämmt
- Firstsanierung als Trockenfirst sowie Schornsteine verkleidet
- Fenster gestrichen und Rollladenkästen isoliert
- Zahlreiche weitere Renovierungsarbeiten durchgeführt

##### Nach 2020

- Balkonkraftwerk montiert
- Öltank-Einfüllstutzen und Leitungen erneuert sowie Öltank gereinigt
- Mehrere Rollladenpanzer und Gurte erneuert
- Gartenschuppen verkleidet
- Glasfaseranschluss gelegt

#### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

#### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Gäste-WC

## **Sonstiges**

Provisionsfreier Privatverkauf – keine zusätzliche Maklercourtage für den Käufer.

Für die Zusendung des ausführlichen Exposés bitten wir um kurze Vorstellung mit Name, Anschrift, Telefonnummer sowie einer Information, ob Sie die Immobilie als Kapitalanleger oder perspektivisch zur Eigennutzung erwerben möchten.

Nach Erhalt Ihrer Kontaktdaten senden wir Ihnen gerne das vollständige Exposé mit weiteren Objektunterlagen zu.

## **Lage**

Die Gemeinde Dielheim im Rhein-Neckar-Kreis verbindet ruhiges Wohnen mit einer guten Infrastruktur und einer sehr guten Anbindung an die umliegenden Städte und Wirtschaftsstandorte. Die Umgebung ist geprägt von gewachsenen Wohngebieten, viel Grün sowie einer familienfreundlichen Wohnstruktur.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind innerhalb der Gemeinde und der umliegenden Orte gut erreichbar. Auch verschiedene Freizeit- und Sportangebote befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Durch die Nähe zu Wiesloch-Walldorf, Sinsheim und Heidelberg besteht eine gute Anbindung an die Infrastruktur der Metropolregion Rhein-Neckar. Die umliegenden Bundesstraßen sowie die Autobahnen A5 und A6 ermöglichen eine schnelle Erreichbarkeit der Region. Über den Bahnhof Wiesloch-Walldorf besteht zudem Anschluss an den Regional- und Fernverkehr.

Die naturnahe Umgebung mit zahlreichen Feld-, Wald- und Radwegen bietet zusätzlich einen hohen Freizeit- und Erholungswert.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	220,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	G

## Exposé - Galerie



EG: Diele / Treppenhaus 1

# Exposé - Galerie



EG: Esszimmer



EG: Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



EG: Terrasse / Garten



EG: Diele / Treppenhaus 2

# Exposé - Galerie



EG: Gäste-WC



EG: Küche / Essbereich

# Exposé - Galerie



EG: Essbereich



OG: Schlafzimmer / Balkon

# Exposé - Galerie



OG: Kinderzimmer



OG: Arbeits-/Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



OG: Badezimmer 1



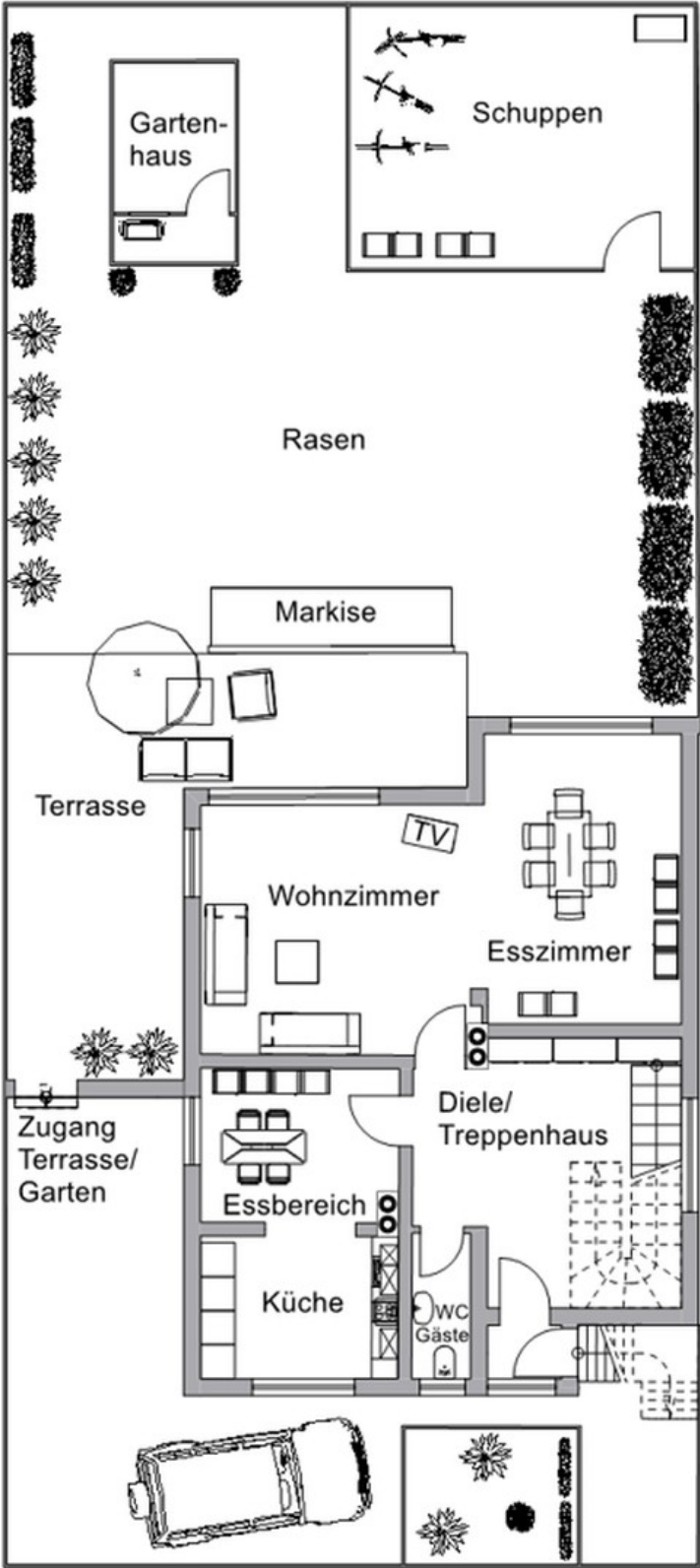
OG: Badezimmer 2

# Exposé - Galerie



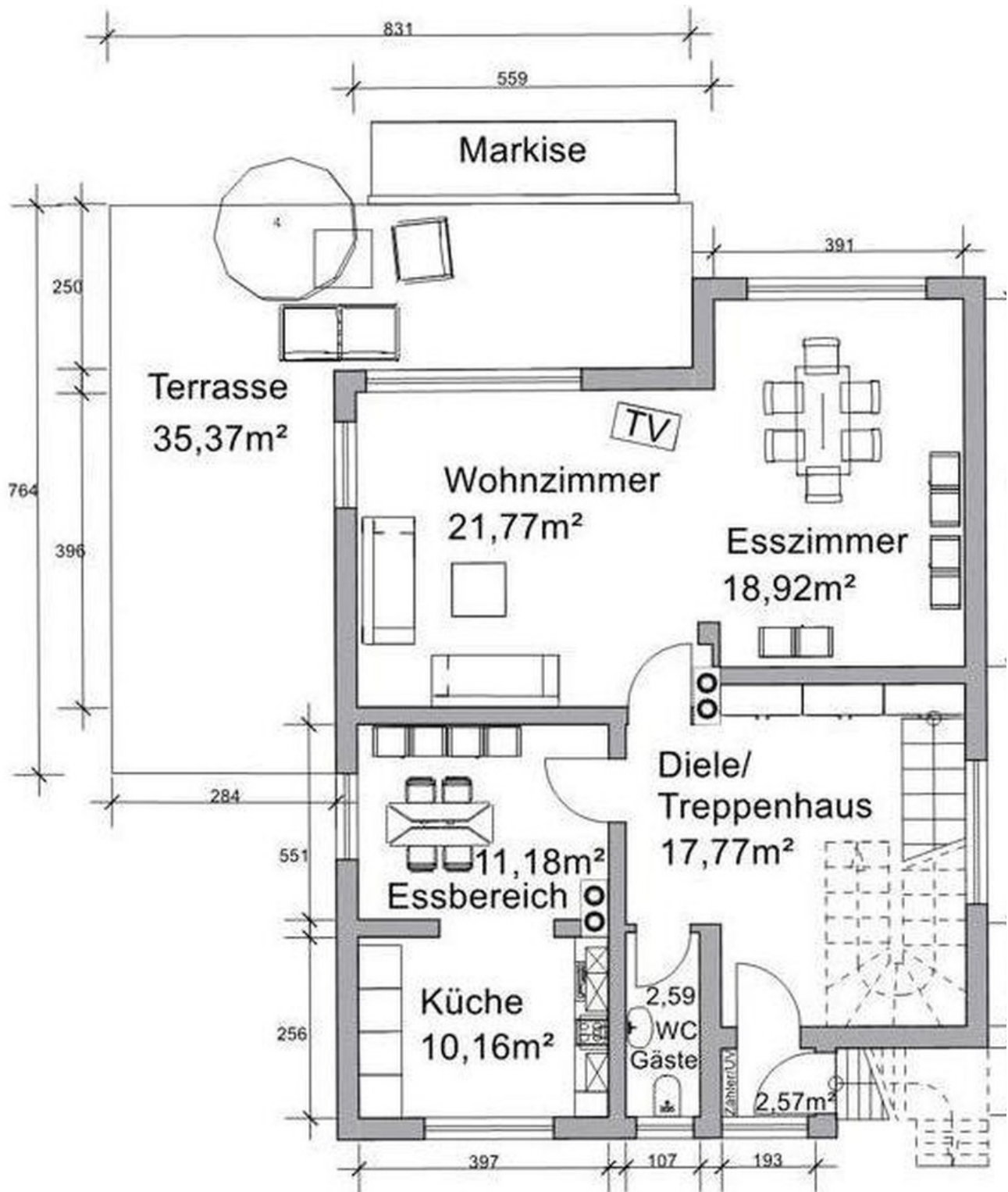
Außenansicht Seite

# Exposé - Grundrisse



Gesamt

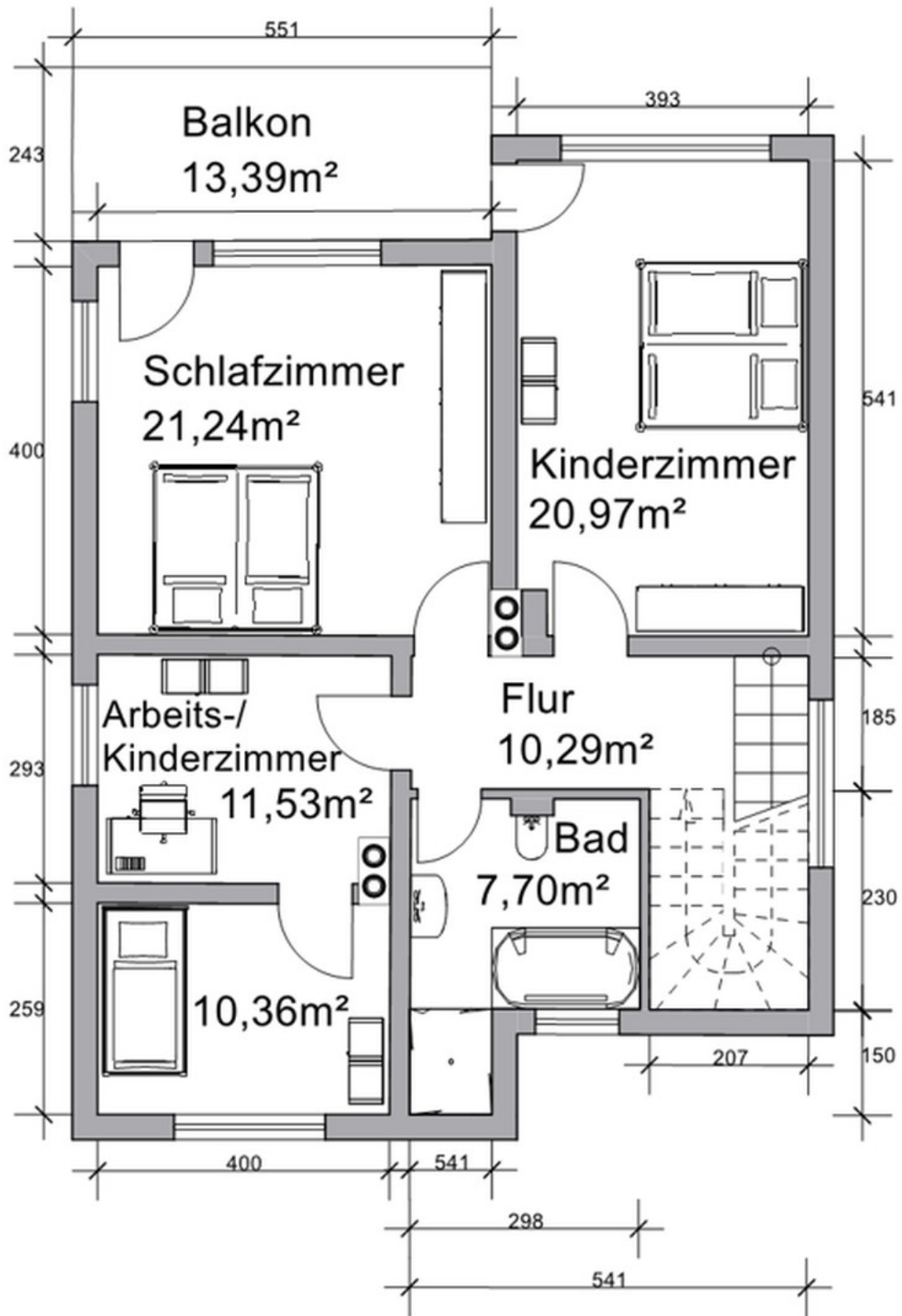
# Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss - 84,96m<sup>2</sup> Wohnfläche (ohne Terrasse)

Erdgeschoss

# Exposé - Grundrisse



Obergeschoss

