

# WOHNEN & ARBEITEN

*vereint in Baiertal*



## FEATURES

**Grundstücksfläche:** 1112 m<sup>2</sup>

**Baujahr:** 1983

**Wohnfläche:** ca. 220qm

Dachgeschoss (DG): ca. 100 m<sup>2</sup>

Erdgeschoss (EG): ca. 120 m<sup>2</sup>

Büro UG: ca. 19 m<sup>2</sup>

Garage EG: ca. 30 m<sup>2</sup>

Industriehalle: ca. 145 m<sup>2</sup> (vermietet)

Weitere Kellerflächen nutzbar

**Verkaufspreis: 699 000 €**

Kontakt: Tanja Schindler

**06222 - 939 932 9**

Großzügiges Zweifamilienhaus mit vielseitiger Gewerbehalle am ruhigen Ortsrand, direkt am Naturschutzgebiet.

Mehr Informationen via  
[schindler-baiertal@outlook.de](mailto:schindler-baiertal@outlook.de)

## ARBEITEN MIT BLICK INS GRÜNE!

Das Objekt liegt am Ende des Industriegebietes mit Blick ins unbebaute Naturschutzgebiet.



### ÜBERBLICK

#### Hauptwohneinheiten:

- **Erdgeschoss (EG):** 2 Schlafzimmer, großes Wohn- und Esszimmer (40 m<sup>2</sup>) mit Glasfront zur Terrasse, Wohnküche, Bad, Gäste-WC, Flur, große Ost-Süd-Terrasse mit Garten
- **Dachgeschoss (DG):** 3 Schlafzimmer, offene Wohnküche mit Bar und Esszimmer, großes Wohnzimmer (32 m<sup>2</sup>) mit Glasfront zum Balkon, Bad, Gäste-WC, Abstellkammer, großer Ost-Süd-Balkon
- **Untergeschoss (UG):** Großes Büro 19 m<sup>2</sup> mit Nord-Terrasse, WC, weitere Nutzfläche als Hobbyraum, Kellerabteile

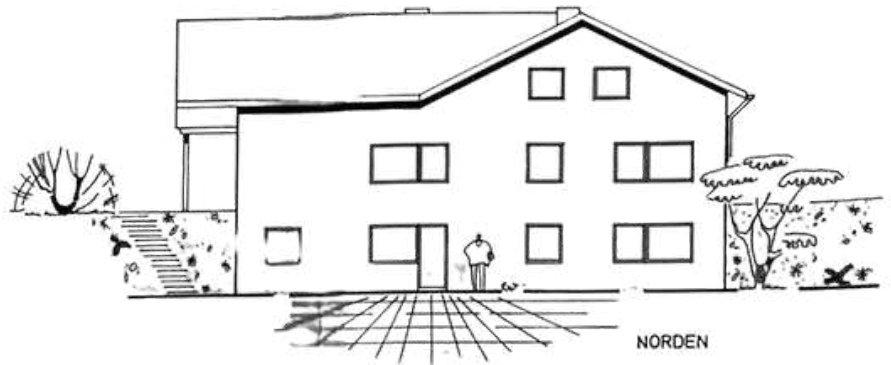
Alle Wohneinheiten stehen leer und sind aktuell nicht vermietet.

#### Ausstattung

- Fußbodenheizung im EG und DG
- Zwei Natursteinkamine (Allesbrenner)
- Hochwertige Fliesen und Parkett im EG, Geflammt Fliesen und Laminat im DG
- Moderne Einbauküche im DG, Holzküche mit neuen Geräten im EG
- Glasfaser-Internetanschluss (vorverlegt, nicht anschlussbereit)

#### Industriehalle

- 145 m<sup>2</sup> Fläche
- Energetisch saniert 2005, teilweise versiegelter Boden
- Eigene Ölheizung, WC, Küche und Büro vorhanden
- Aktuell als Autowerkstatt genutzt und vermietet



### RAUMAUFTeilUNG

#### Erdgeschoss (EG):

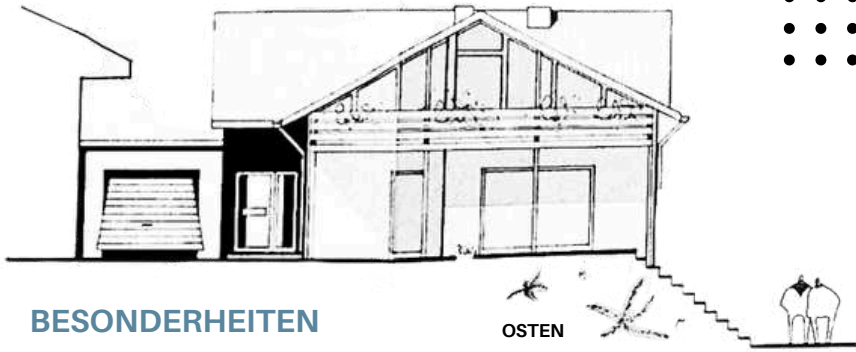
Das Erdgeschoss bietet zwei Schlafzimmer, ein großes Wohn- und Esszimmer (40 m<sup>2</sup>) mit einer beeindruckenden Glasfront und einer Schiebetür zur Terrasse, eine geräumige Wohnküche, ein Badezimmer, ein Gäste-WC und einen Flur. Die große Ost-Süd-Terrasse bringt den ganzen Tag Licht und schafft einen fließenden Übergang in den Garten. Die Ausstattung umfasst dunkle Fliesen mit Fußbodenheizung im Wohn- und Essbereich sowie in der Küche, Parkett in den Schlafzimmern, und Glastüren in der gesamten Wohnung.

#### Dachgeschoss (DG):

Das Dachgeschoss verfügt über drei Schlafzimmer, eine große offene Wohnküche mit Bar und Essbereich, ein geräumiges Wohnzimmer (32 m<sup>2</sup>) mit einer Glasfront und Zugang zum Balkon, ein Badezimmer, ein Gäste-WC und eine Abstellkammer. Die sichtbaren Dachbalken, bis zu 4,5 m Deckenhöhe und die große Fensterfront verleihen der Wohnung einen loftartigen Charakter. Der große überdachte Ost-Süd-Balkon bietet zusätzlichen Außenraum. Die Ausstattung umfasst beige Fliesen mit Fußbodenheizung im Wohn- und Essbereich sowie in der Küche, Laminat in den Schlafzimmern und eine moderne Einbauküchen mit allen Geräten.

#### Büro im UG:

Büro im UG (19 m<sup>2</sup>) mit WC und weiteren Nutzflächen z.B. als Hobbyraum mit Zugang zu einer Nord-Terrasse und weiteren Kellerabteilen. Die Räume im UG sind bis auf die zwei Kellerabteile komplett gefliest und verfügt über Holzfenster.



## BESONDERHEITEN

### Ausstattung:

Beide Hauptwohneinheiten (EG und DG) sind mit Natursteinkaminen (Allesbrenner) ausgestattet und verfügen über Fußbodenheizungen. Glasfaser-Internetanschluss ist verlegt, aber noch nicht anschlussbereit. Das Grundstück ist komplett eingezäunt und bietet eine große Hofeinfahrt mit Platz für bis zu fünf PKW, ein Carport für zwei PKW und eine Garage für einen PKW.

### Industriehalle:

Die 145 m<sup>2</sup> große Halle wurde 2005 energetisch saniert und verfügt über eine eigene Ölheizung. Der teilweise versiegelte Boden, sowie WC, Küche und Büro machen sie ideal für verschiedene Nutzungen. Derzeit wird sie als Hobby-Autowerkstatt genutzt und ist vermietet. Die Dachdeckung der Halle entspricht dem ursprünglichen Baujahr und besteht aus Eternitplatten.

### Außenbereich:

Das Grundstück umfasst eine große Rasenfläche (ca. 80 m<sup>2</sup>) im EG mit einer Lorbeerhecke, Rosensträuchern und einem kleinen Vorgarten. Das Untergeschoss bietet eine zusätzliche Terrasse mit Grünstreifen und ist über eine Treppe auch von Außen erreichbar.

### Modernisierungen::

- Heizungs Brenner erneuert 2018
- Rückspülfilter 2023
- Neue Hebepumpe 2024
- Komplette Heizungswartung 2025

### Energieausweis:

#### Energieausweis Haus

313,5 kWh/(m<sup>2</sup>\*a), Klasse H, Energiebedarfsausweis, Baujahr Gebäude 1983, Baujahr Energieerzeuger 1998, Energieträger Öl

#### Energieausweis Halle

383,7 kWh/(m<sup>2</sup>\*a), Klasse H, Energiebedarfsausweis, Baujahr Gebäude 1979, Baujahr Energieerzeuger 2004, Energieträger Öl

## UMGEBUNG

### Lage:

Die Immobilie befindet sich am Ende eines Industriegebietes mit einem atemberaubenden Blick ins angrenzende Naturschutzgebiet. Als letztes Haus am Wendehammer gelegen, gibt es keine direkten Nachbarn und absolute Ruhe ist garantiert. Die Umgebung bietet leichtes Bachrauschen und Vogelgezwitscher. Der nahegelegene Fahrradweg nach Dielheim lädt zu Freizeitaktivitäten ein.

### Infrastruktur:

Der Ortsteil Baiertal bietet eine Vielzahl an Annehmlichkeiten wie einen Landmetzger, eine Bäckerei, eine Eisdiele, einen Rewe-Markt, eine Sparkasse, einen Raiffeisenmarkt, eine Apotheke, eine Kita, einen Kindergarten, eine Grundschule, eine Feuerwehr, einen Sportplatz, Obstbauern mit Direktverkauf, einen Blumenladen, ein Bekleidungsgeschäft und eine Tankstelle. Freizeitangebote wie Minigolf und ein Golfplatz sind ebenfalls in der Nähe. Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: 10 Minuten zur Autobahn A6, 5 Minuten nach Wiesloch, 15 Minuten zum SAP-Headquarter und 20 Minuten nach Heidelberg.

## PREIS

- **Verkaufspreis:** 699 000€
- **Nebenkosten:** Grundsteuer ca. 350 EUR/Jahr, Wohngebäudeversicherung + Gebäudehaftpflicht ca. 1700 EUR/Jahr, Müllgebühren ca. 250 EUR/Jahr, Stadtwerke (Wasser/Abwasser) ca 1000€/Jahr

### Rechtliche Informationen:

Alle notwendigen Genehmigungen und Papiere sind vollständig und aktuell.

## JETZT ANFRAGEN!

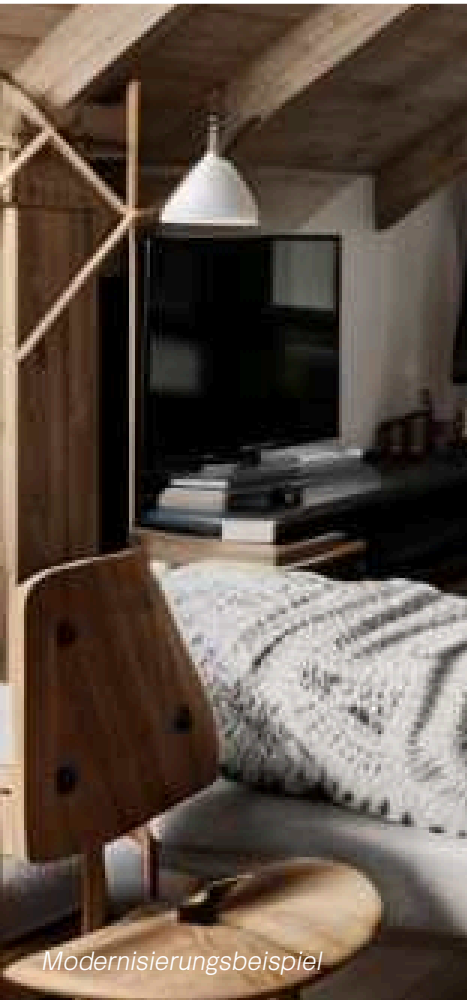
Diese Immobilie bietet Ihnen eine seltene Gelegenheit, Wohnen und Arbeiten perfekt zu vereinen. Überzeugen Sie sich selbst von den vielfältigen Möglichkeiten und dem besonderen Charme dieses Anwesens. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Kontakt: Tanja Schindler

06222 - 939 932 9  
schindler-baiertal@outlook.de

# WOHNEN & ARBEITEN

vereint in Baiertal

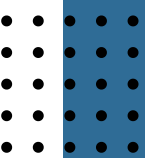


Kamin & Fußbodenheizung	Balkon	ca. 100qm
-------------------------	--------	-----------

## Dachgeschosswohnung

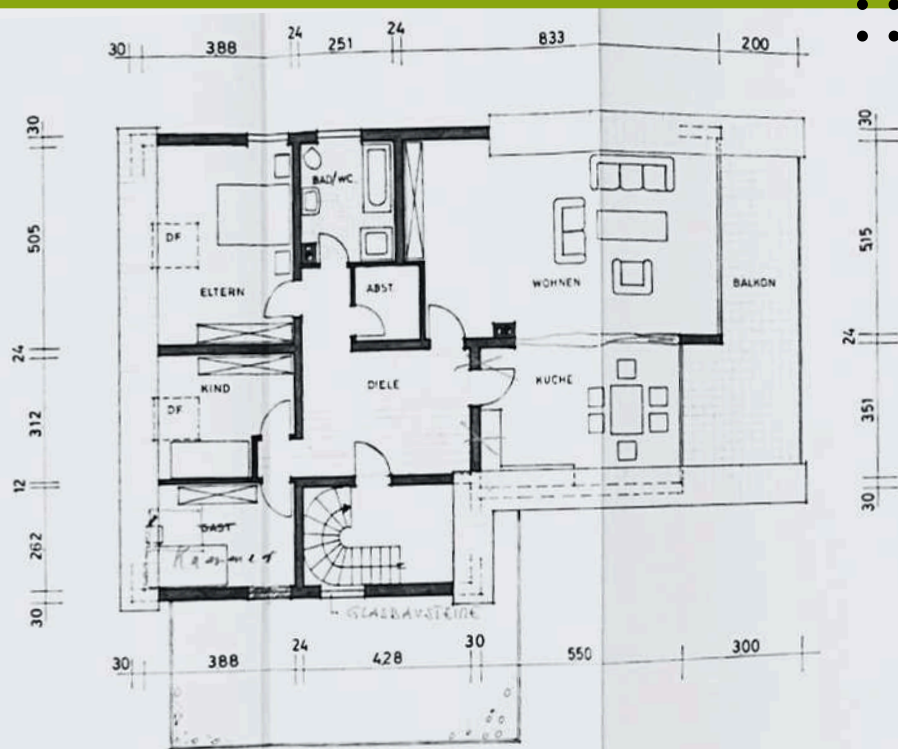
3 Schlafzimmer, offene Wohnküche mit Bar und Esszimmer, großes Wohnzimmer (30 m<sup>2</sup>) mit Glasfront zum Balkon, Bad, Gäste-WC, Abstellkammer, großer Ost-Süd-Balkon

Modernisierungsbeispiel



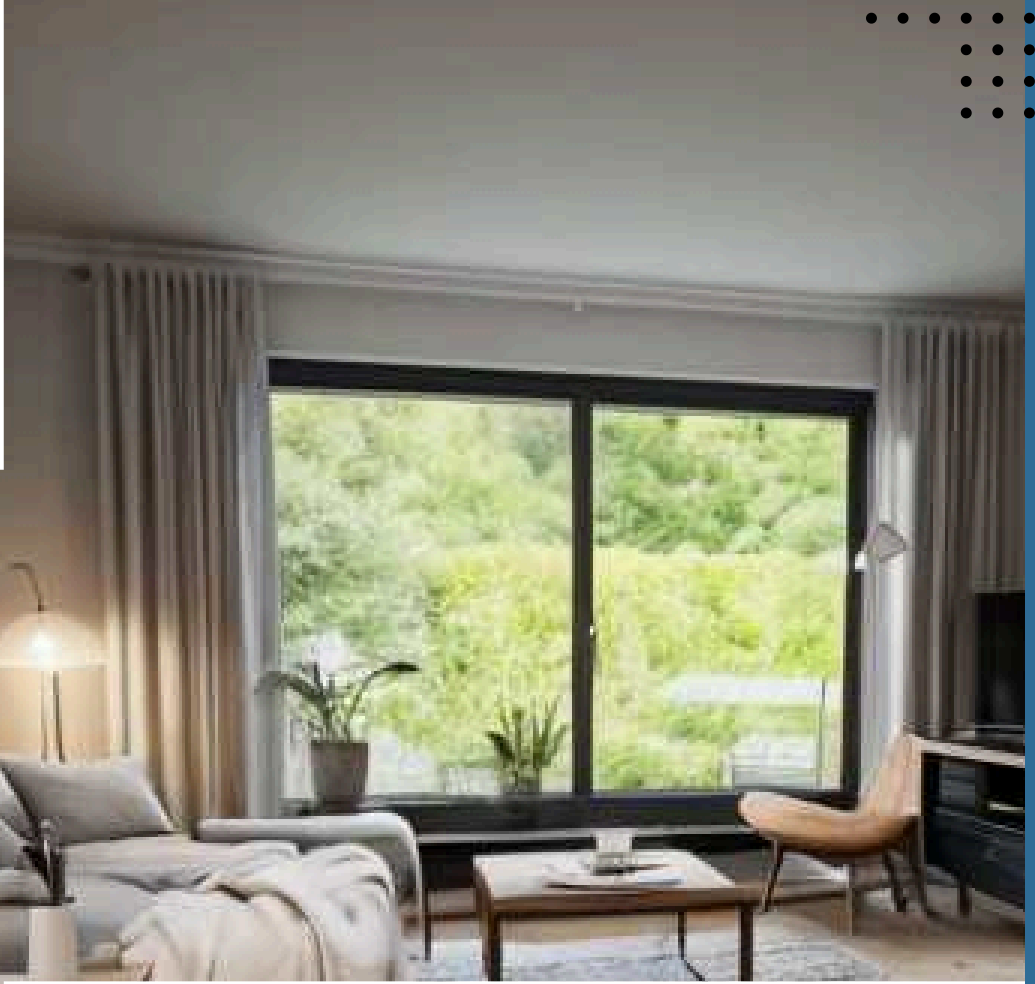
Zimmer	qm
Eltern	14
Kind 1	7
Kind 2	7
Bad/WC	7
WC	3
Esszimmer	17
Küche	13
Wohnzimmer	32
<b>Total</b>	<b>100</b>

Balkon	16
Abstellkammer	8
Carport	24



# WOHNEN & ARBEITEN

vereint in Baiertal



Kamin & Fußbodenheizung	Terrasse	ca 120 qm
-------------------------	----------	-----------

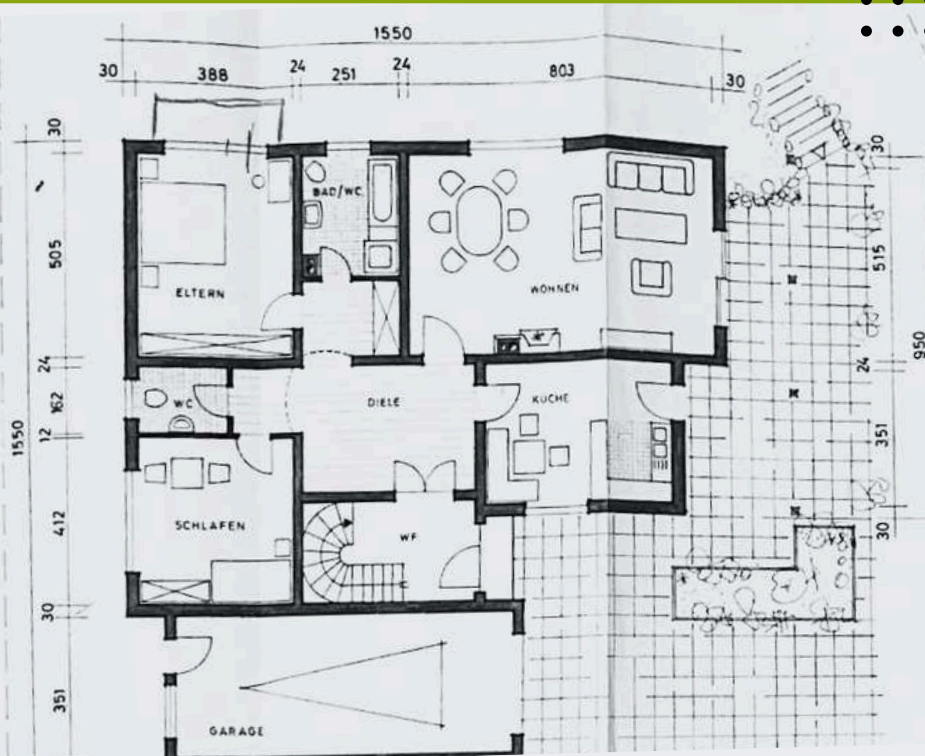
## Erdgeschosswohnung

2 Schlafzimmer, großes Wohn- und Esszimmer (40 m<sup>2</sup>) mit Glasfront zur Terrasse, Wohnküche, Bad, Gäste-WC, Flur, große Ost-Süd-Terrasse mit Garten

Modernisierungsbeispiel

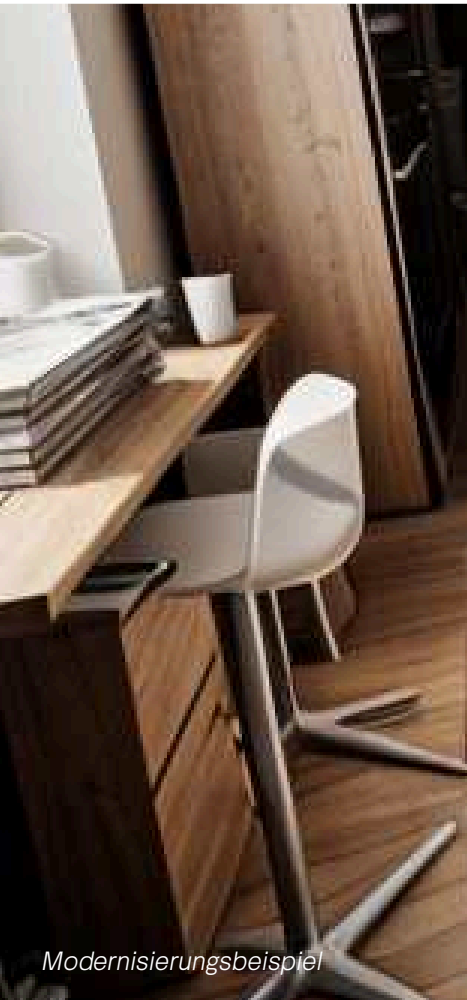
Zimmer	qm
Eltern	19
Bad	7
WC	3
Diele	19
Schlafen	15
Wohnen	40
Küche	17
<b>Total</b>	<b>120</b>

Terrasse	34
Balkon	6
Garage	30
Keller	30



# WOHNEN & ARBEITEN

vereint in Baiertal



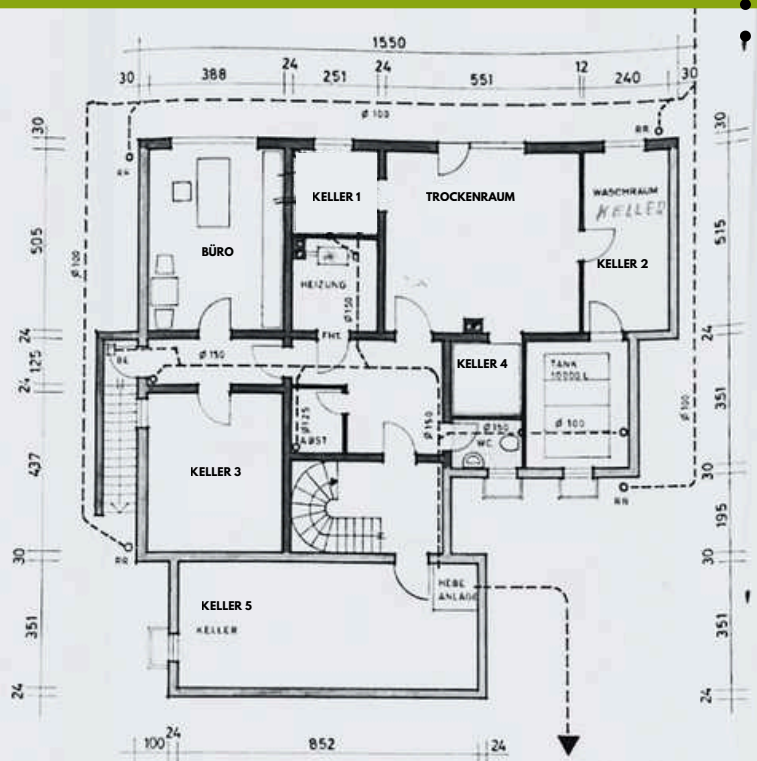
Büro	Terrasse	ca. 20qm
------	----------	----------

## Einliegerwohnung & Keller

Großes Büro (19 m<sup>2</sup>) und weitere Nutzflächen als Hobbyraum nutzbar mit Zugang zur Nord-Terrasse. Das UG ist komplett gefliest, mehrere Räume sind nutzbar als Hobby, Lager, oder weiteres Büro.

Modernisierungsbeispiel

Zimmer	qm
Büro	19
WC	1
<b>Total</b>	<b>20</b>
Flur	12
Terrasse	36
Heizung	7
Keller 1	4
Keller 2	12
Trockenraum	20
Keller 3	16
Keller 4	3
Keller 5	30



# WOHNEN & ARBEITEN

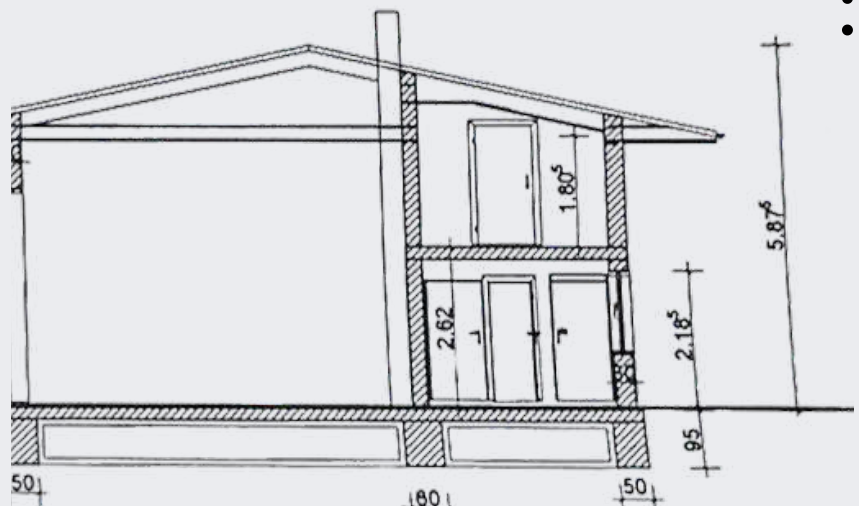
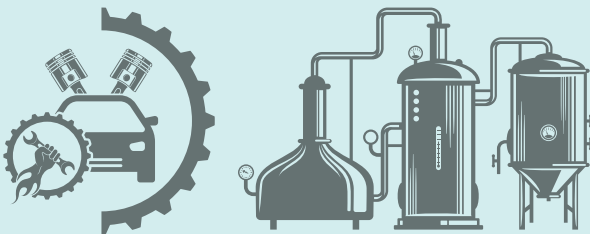
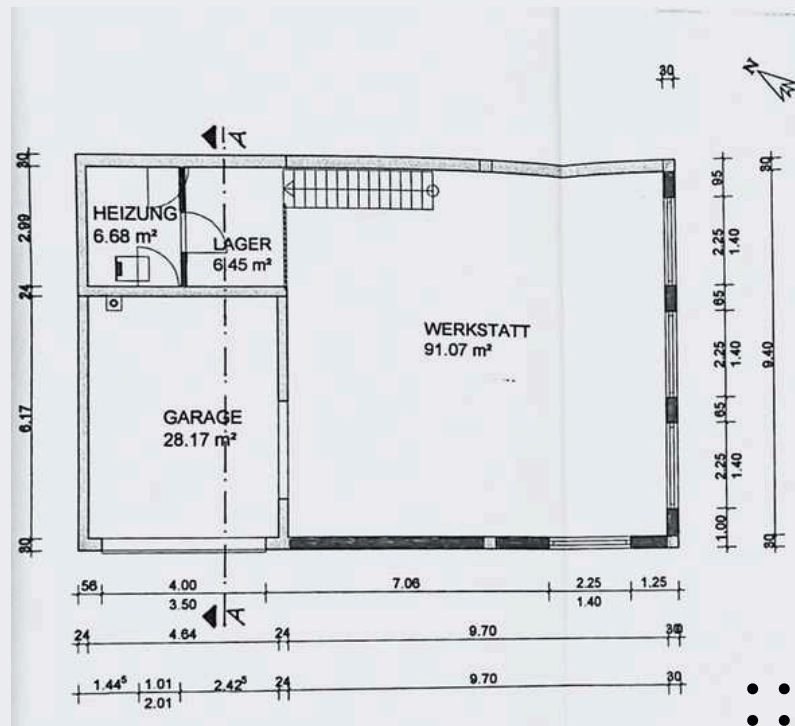
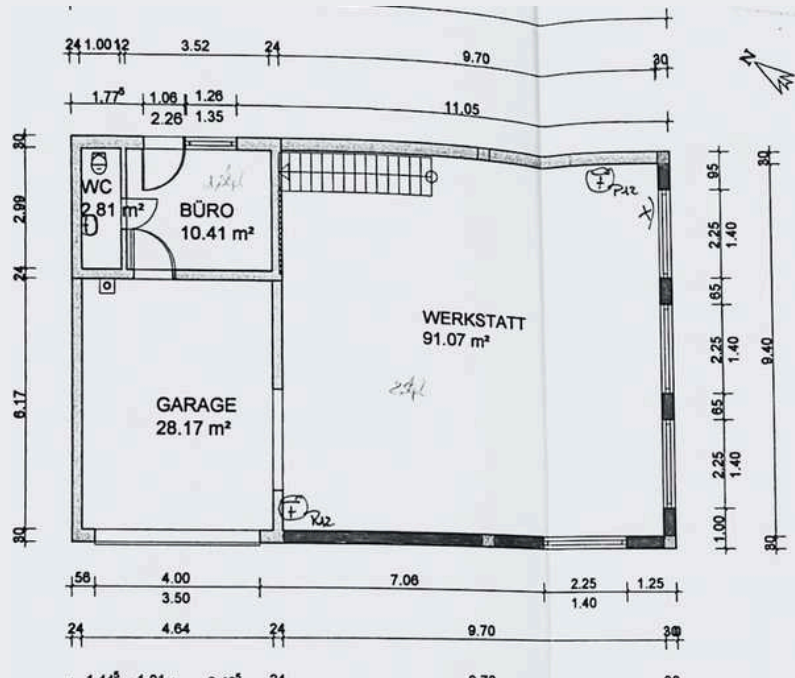
*vereint in Baiertal*

Werkstatt oder Lagerhalle

ca. 145qm

## Industriehalle

Die 145 m<sup>2</sup> große Halle wurde 2005 energetisch saniert und hat mehrere Ebenen mit einem separaten Öl-Heizungsraum. Der teilweise ölversiegelte Boden, sowie WC, Küche und Büro machen sie ideal für verschiedene Nutzungen. Derzeit wird sie als Hobby-Autowerkstatt genutzt und ist vermietet.



# WEITERE BILDER

*vereint in Baiertal*



# WOHNUNG EG

*vereint in Baiertal*



# WOHNUNG DG

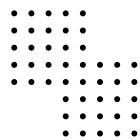
*vereint in Baiertal*





# WOHNEN & ARBEITEN

*vereint in Baiertal*



Kontakt: Tanja Schindler

**06222 - 939 932 9**

Mehr Informationen via  
[schindler-baiertal@outlook.de](mailto:schindler-baiertal@outlook.de)