

# CHARMANTE DOPPELHAUSHÄLFTE IN BEGEHRTER LAGE DER HARDWALDTSIEDLUNG OFTERSHEIM – GROßZÜGIG, GEPFLEGT UND VIELSEITIG NUTZBAR

---

## OBJEKTHIGHLIGHTS

- **Wohnfläche:** ca. 196 m<sup>2</sup> - 7,5 Zimmer, Küche, 3 Tageslichtbäder + Gäste WC
  - **Nutzfläche:** ca. 45 m<sup>2</sup> - 3 Kellerräume + Heizungsraum
  - **Grundstück:** 356 m<sup>2</sup>
  - **Baujahr:** 1980/1981
  - **Lage:** Sackgasse am Waldrand ohne Durchgangsverkehr
  - **Garage + Stellplätze:** Garage mit elektrischem Tor, 4 Außenstellplätze
  - **Garten:** liebevoll angelegt, mit eigenem Brunnen zur Bewässerung
  - **Ausrichtung:** Nordost-Terrasse, perfekte Morgen- und Mittagssonne
  - **Heizung:** Gaszentralheizung von 2012
  - **Extras:** Kachelofen, elektr. Rollläden im EG, Markise
  - **Wunschpreis:** 660.000€ (VB)
- 

## OBJEKTBSCHREIBUNG

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese gepflegte Doppelhaushälfte in der ruhigen und familienfreundlichen Hardtwaldsiedlung bietet auf ca. 196 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem 356 m<sup>2</sup> großen Grundstück genügend Raum für die ganze Familie. Die Immobilie überzeugt durch einen durchdachten Grundriss, helle Räume, viele Nutzungsmöglichkeiten sowie einen liebevoll angelegten Garten mit Terrasse und Brunnen zur Gartenbewässerung.

---

## AUßENANSICHT & GARTEN – EIN ZUHAUSE MIT RÜCKZUGSQUALITÄT

Bereits die gepflegte Fassade und der schön gestaltete Vorgarten vermitteln einen einladenden ersten Eindruck. Die Doppelhaushälfte liegt ruhig in einer Sackgasse ohne Durchgangsverkehr. Das Grundstück bietet viel Privatsphäre, einen liebevoll gestalteten Garten mit Nordost-Terrasse und eigenem Brunnen, Platz zum Spielen und Gärtnern sowie ausreichend Stellflächen.

---

## LAGE – NATURNAH UND DENNOCH ZENTRAL

Die Immobilie befindet sich in der gefragten Hardtwaldsiedlung in Oftersheim – einer ruhigen, gewachsenen Wohngegend und zählt zu einer der beliebtesten Wohnlagen der

Region. Hier wohnen Sie ruhig und grün, mit direkter Nähe zum Hardtwald – perfekt für Spaziergänge, Sport oder Freizeit mit der Familie. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und der ÖPNV sind schnell erreichbar. Auch die Anbindung an Schwetzingen, Walldorf, Heidelberg und Mannheim ist ideal.

---

## **INNENRÄUME – GROßZÜGIG, HELL UND OPTIMAL AUFGETEILT**

---

### **ERDGESCHOSS (CA. 77 M<sup>2</sup>):**

- Freundlicher Eingangsbereich mit Treppenhaus
  - Küche mit separatem Abstellraum
  - Wohnbereich mit Kachelofen
  - Esszimmer mit Zugang zur Terrasse und in den Garten
  - Gäste-WC
  - Elektrische Rollläden & Markise
- 

### **ERSTES OBERGESCHOSS (CA. 70 M<sup>2</sup>):**

- Zwei helle Zimmer (Kinderzimmer, Gästezimmer oder Büro)
  - Tageslichtbad mit Badewanne
  - Elternschlafzimmer mit Zugang zum Ankleidezimmer
  - En-Suite-Tageslichtbad mit Dusche
- 

### **DACHGESCHOSS (CA. 38 M<sup>2</sup>):**

- Lichtdurchfluteter Wohn-/Schlafraum
  - Duschbad
  - Stauraum in den Einbauschränken unter der Dachschräge
- 

### **KELLER (CA. 11 M<sup>2</sup> WOHNLICH + CA. 45 M<sup>2</sup> NUTZFLÄCHE):**

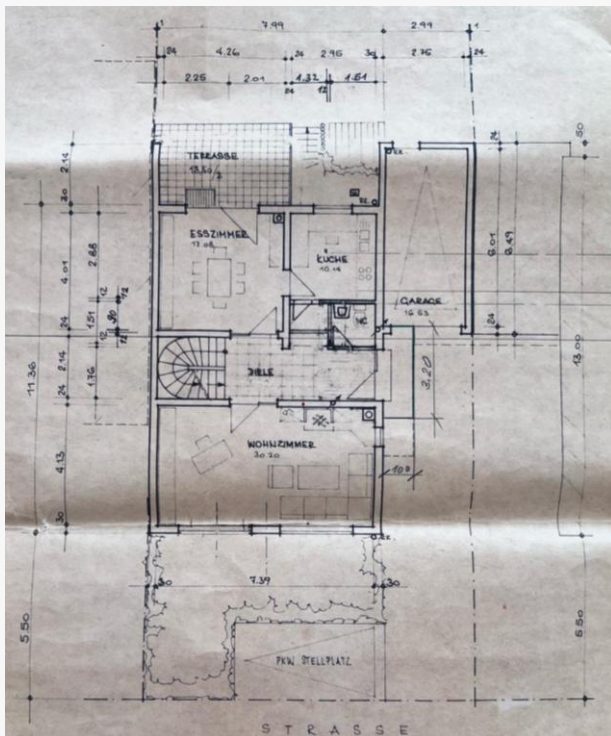
- Beheizter, wohnlich ausgebauter Raum mit direktem Gartenzugang über Außentreppe
  - Waschküche
  - Werkraum
  - Technikraum mit Gasheizung
  - Abstellfläche/Hobbyraum
- 

## **FAZIT**

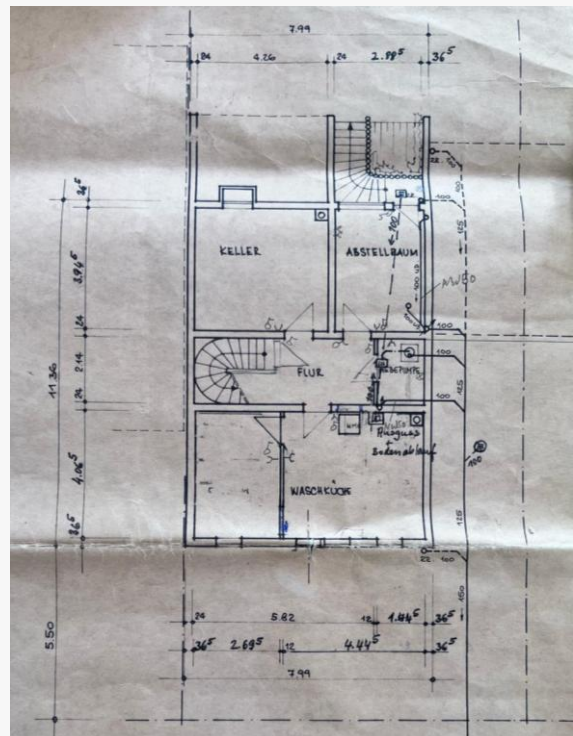
Diese Immobilie ist ein echtes Raumwunder – gepflegt, durchdacht geplant und flexibel nutzbar. Ob für die Familie, Paare mit Platzbedarf oder für Wohnen und Arbeiten unter einem Dach – hier ist vieles möglich. Der sonnige Garten rundet das lichtdurchflutete Zuhause in bester Lage ab.



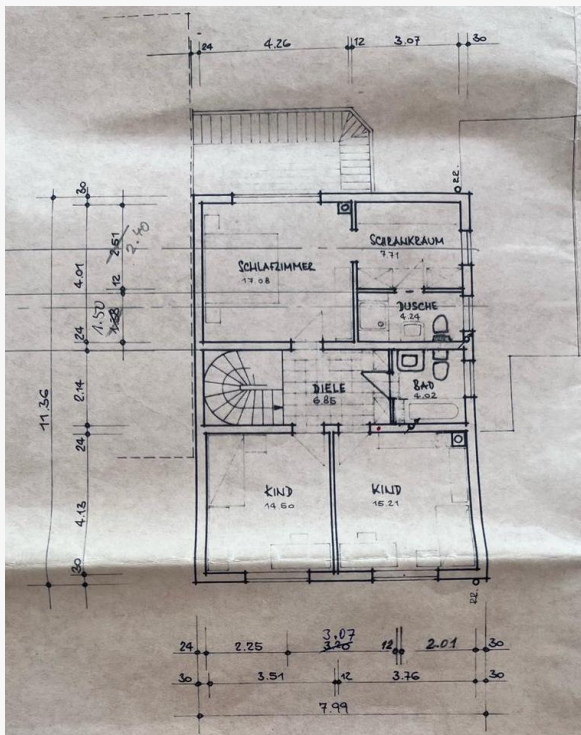
## Erdgeschoss



## Kellergeschoss



## Erstes Obergeschoss



## Dachgeschoss

- Kein Plan vorhanden, da nachträglich ausgebaut