

Wohnraum in Schwetzingen-Schälzig: lichtdurchflutet und klimatisiert

121 qm Smart-Home-Wohnung (voll klimatisiert, Balkonkraftwerk & Ausbaureserve)



Willkommen über den Dächern von Schwetzingen

Treten Sie ein in Ihr neues Zuhause! Diese außergewöhnliche, 121 Quadratmeter große Wohnung befindet sich in der obersten Etage eines gepflegten 5-Parteien-Hauses in der begehrten, sehr zentralen und trotzdem ruhigen Wohnlage Schwetzingen-Schälzig.

Nachhaltig und perfekt temperiert: Während Klimaanlage aktuell sehr gefragt sind, ist diese Wohnung bereits in allen Wohn- und Schlafräumen voll klimatisiert. Sie genießen hier vom ersten Tag an ein perfekt gekühltes Zuhause. Der Strom dafür wird umweltfreundlich und kostensparend durch Ihr **eigenes Balkonkraftwerk** auf dem Garagendach unterstützt!

Ein weiteres Merkmal dieser Immobilie: Sie erstreckt sich als einzige Einheit komplett über die gesamte Gebäudefläche. Dadurch genießen Sie hier Privatsphäre und ein wunderbar ebenerdiges, freies Wohngefühl – ganz ohne direkte Wand-an-Wand-Nachbarn auf Ihrer Etage.

Potenzial für weiteren Wohnraum: Ein massiver Pluspunkt dieser Wohnung ist die vorhandene Ausbaureserve. Zur Einheit gehört das Sondereigentum am darüberliegenden, noch nicht ausgebauten Dachboden (Bühnenboden). Dies bietet Ihnen die Möglichkeit, durch einen Ausbau weiteren Wohnraum zu schaffen und Ihren Wohnraum individuell zu vergrößern – entsprechende Pläne hierfür liegen bereits vor.

Im Jahr 2019 wurde die Immobilie hochwertig kernsaniert. Das Resultat ist ein unglaublich offenes und helles Wohnerlebnis, das in Kombination mit der technischen Ausstattung auf dem regionalen Immobilienmarkt eine Besonderheit darstellt.

Der Wohn-, Ess- und Kochbereich: Offen, hell und großzügig



Das Herzstück der Wohnung bildet der fließend ineinander übergehende Wohn-, Ess- und Kochbereich. Dieser Raum erstreckt sich über drei Hausseiten und bietet dadurch zu jeder Tageszeit ein faszinierendes Lichtspiel. Ein optisches Highlight sind die maßgefertigten Dreiecksfenster, die den Blick vom Wohnzimmer direkt auf die Dachterrasse freigeben. Zusammen mit den

raffiniert integrierten, verglasten Gauben ist die gesamte Wohnung den ganzen Tag über wunderbar hell.

Das durchgängige Eichenparkett besteht aus bis zu 12 Meter lange Echtholzdielen, die den Räumen eine besondere Tiefe und Weite verleihen.

Die offene Premium-Küche (Baujahr 2019):

Die großzügige, maßgefertigte Nolte-Einbauküche in edlem Hochglanz-Weiß mit dunkler Arbeitsplatte lässt kaum Wünsche offen. Die mit dem Rest der Küche verbundene Halbinsel erweitert die Arbeitsfläche und trennt den Küchenbereich optisch gut vom Essbereich ab. Beim Vorbereiten Ihrer Speisen blicken Sie durch die verglaste Gaube Richtung Schlosspark.



Die Küche ist voll ausgestattet mit Siemens-Geräten. In der modernen Küchenschrankwand befindet sich mittig auf komfortabler Arbeitshöhe der Siemens-Backofen. Dieser wird links von einem vollintegrierten Einbau-Kühlschrank und rechts von einem separaten Einbau-Gefrierschrank flankiert. Ein weiteres Highlight für den Alltag ist das fest verbaute Blanco-Wassersystem: Es liefert Ihnen auf Knopfdruck gekühltes, gefiltertes stilles Wasser oder Sprudelwasser direkt aus dem Hahn. Kistenschleppen gehört damit der Vergangenheit an.



Die Dachterrasse: Ihr privates Sonnendeck



Das einladende Entrée der Wohnung empfängt Sie mit einem maßgefertigten Einbauschränk (Garderobe), der mit Cabinet-Spiegeltüren ausgestattet ist. Der Flur öffnet sich zudem durch eine große Glasfront zur Dachterrasse. Von hier aus betreten Sie über eine eigene Tür Ihren Außenbereich. Die Dachterrasse ist mit hochwertigen Bankirai-Dielen verlegt und bietet ausreichend Platz für entspannte Abende oder Grillfeiern.



Sowohl vom Wohnzimmer als auch vom Arbeitszimmer genießen Sie durch die Dreiecksfenster den Blick auf die Terrasse. Für perfekten Sicht- und Sonnenschutz lassen sich diese speziellen Fenstergeometrien ganz bequem über elektronische Rollläden abdunkeln. Für zusätzlichen Komfort sorgt die elektronisch steuerbare Markise. Ein per App gesteuertes Bewässerungssystem am Außen-Wasseranschluss kümmert sich zudem automatisch um Ihre Terrassenpflanzen.

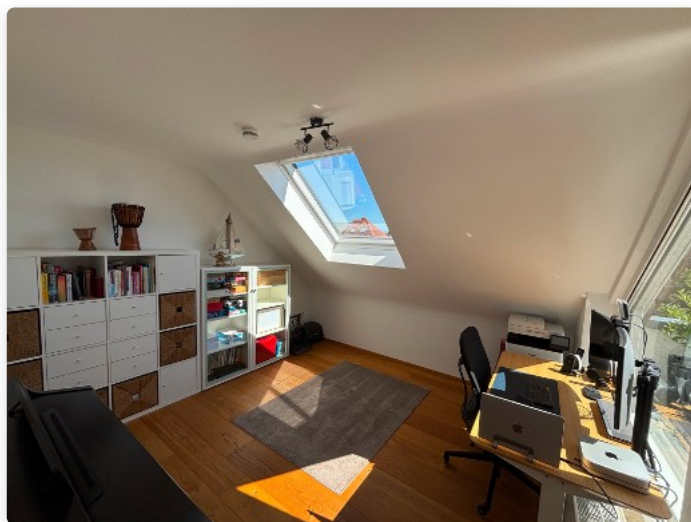
Schlafen, Arbeiten und Wohlfühlen



Auch im Schlaf-, Kinder- und Arbeitszimmer setzt sich der ansprechende Standard des Innenausbaus fort. Das Echtholzparkett fließt schwellenlos auch in diese Räume und sorgt für ein gemütliches Wohngefühl.

Egal ob Sie im Home-Office arbeiten oder im Hochsommer entspannt schlafen möchten: Die Wohnung ist in *allen* Räumen mit fest verbauten Split-Klimageräten ausgestattet.

Diese garantieren Ihnen zu jeder Jahreszeit ein angenehmes Raumklima. Große Dachflächenfenster sorgen auch hier für viel natürliches Licht.



Das Badezimmer: Komfortabel und gut ausgestattet



Das hell geflieste Badezimmer bietet Ihnen alles für den täglichen Komfort. Die integrierte Spanndecke ist mit Spots und schönen "Sternenhimmel"-Details ausgestattet, die für eine angenehme Beleuchtung sorgen. Zur gepflegten Ausstattung gehören Markenprodukte wie Armaturen von Dornbracht, ein Duravit-Waschtisch samt Unterschrank, ein Villeroy & Boch WC sowie eine Glasdusche mit einer Duschwanne von Hoesch. Eine elektronische Fußbodenheizung sorgt hier zusätzlich für wohlige Wärme. Ergänzt wird der Raum durch eine große Eckbadewanne.

- **Zukunftssichere Energie (NEU):** Das solide Gebäude (Baujahr 1991) hat im April 2026 eine brandneue Fernwärmestation erhalten. Sie heizen hier mit modernster Technik und müssen sich um zukünftige Heizungsgesetze keine Gedanken machen.
- **Eigener Strom:** Ein Balkonkraftwerk auf dem Garagendach produziert nachhaltige Energie für Ihren Haushalt.
- **Smart Home:** Ein professionelles, kabelgebundenes Bus-System (Homematic Wired) steuert die Wohnung. Licht, elektronische Rollläden (inklusive der Dreiecksfenster), Klima, Heizung und die Markise lassen sich zentral über einen Unterputz-Schaltschrank, per Smartphone-App oder bequem über Sprachsteuerung (Alexa, Google, Siri) bedienen.
- **Netzwerk & IT:** Die Wohnung verfügt über ein schnelles 2,5Gbit Netzwerk. Für Flexibilität sind in den Zimmern mehrfache LAN-Steckdosen verfügbar, während ein Unifi Accesspoint an der Decke WiFi 6 in der ganzen Wohnung bereitstellt.
- **Ausbaureserve:** Zur Wohnung gehört das Sondereigentum am noch nicht ausgebauten Dachboden (Bühnenboden). Pläne zur Erweiterung der Wohnfläche liegen bereits vor.
- **Speisekammer:** Direkt neben der Küche befindet sich eine praktische, ca. 3 qm große Speisekammer. Ein exakt angepasstes Wandregalsystem nutzt den Platz hier optimal aus und bietet Stauraum für Vorräte und Haushaltsgeräte.
- **Garage & Keller:** Eine gut ausgestattete Einzelgarage mit elektrischem Sektionaltor, Licht und Strom sowie ein eigener Pkw-Stellplatz und ein privater Kellerraum (ca. 15 qm) gehören selbstverständlich zum Angebot.

Die Lage: Schälzig – zentral und ruhig zugleich

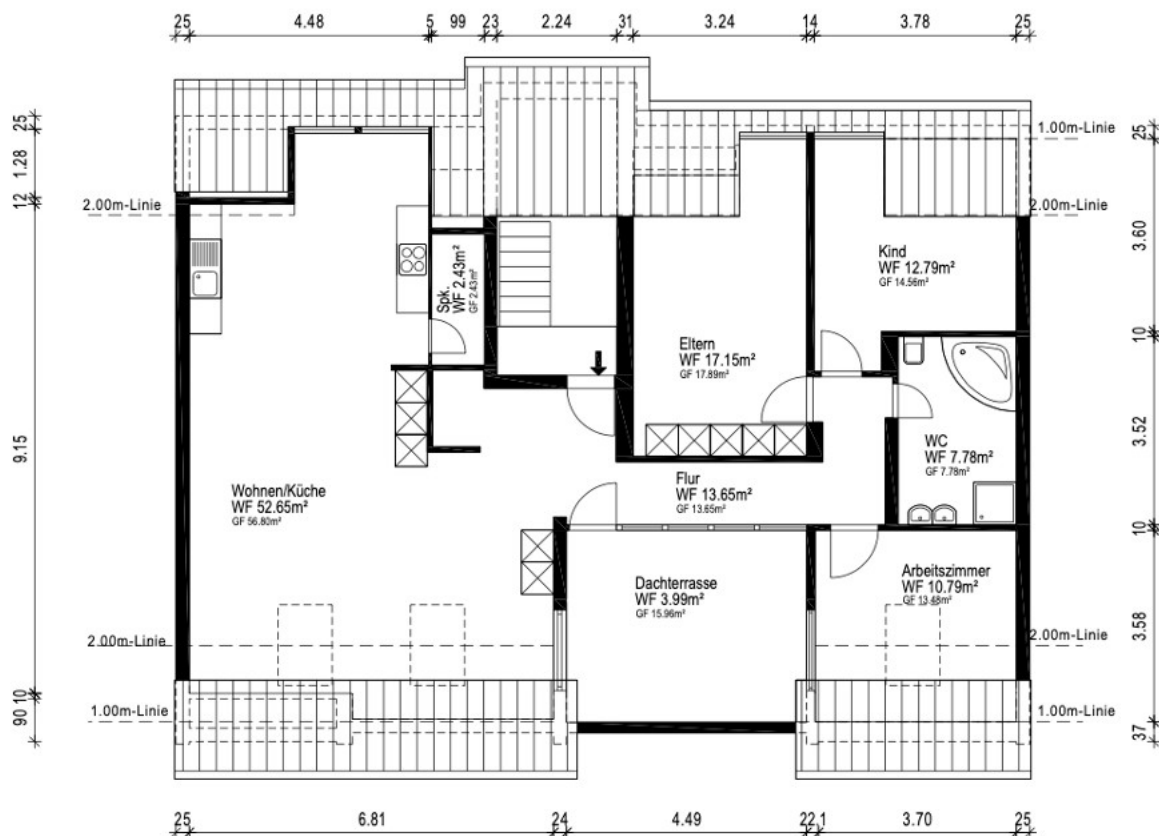
Die Wohnung besticht durch ihre herausragende Lage im beliebten Ortsteil Schälzig. Hier wohnen Sie ruhig und haben dennoch eine perfekte, sehr zentrale Infrastruktur, bei der Sie alles Wichtige bequem zu Fuß erreichen:

- **Bushaltestelle:** 5 Gehminuten
- **Kindergarten / Kita:** 5 Gehminuten
- **Schule:** 5 Gehminuten
- **Schlosspark Schwetzingen:** 5 Gehminuten
- **REWE Supermarkt:** 7 Gehminuten
- **Bahnhof:** 10 Gehminuten

Wohnflächenberechnung & Grundriss

Für maximale Transparenz finden Sie hier die detaillierte Aufstellung der Wohnfläche (WF) sowie der tatsächlichen Grundfläche (GF). Aufgrund der Dachschrägen ist die nutzbare Bodenfläche erheblich größer als die berechnete Wohnfläche.

Raum	Wohnfläche (WF)	Grundfläche (GF)
Wohnen / Küche	52,65 m²	56,80 m²
Eltern (Schlafzimmer)	17,15 m²	17,89 m²
Flur	13,65 m²	13,65 m²
Zimmer (Arbeiten)	12,79 m²	14,56 m²
Kind	10,79 m²	13,48 m²
Badezimmer (WC)	7,78 m²	7,78 m²
Dachterrasse (zu 25% angerechnet)	3,99 m²	15,96 m²
Speisekammer (Spk.)	2,43 m²	2,43 m²
Gesamt	~ 121,00 m²	142,55 m²



Gebäude	ETW
Ort/Straße	68723 Schwetzingen; Kolpingstraße 15
Planinhalt	Dachgeschoss
Maßstab	1:100/A3
Datum	27.05.2026
Objekt-Nr.	WE 05
Plan-Nr.	1



grundriss.com
Aufmaß · CAD-Services · Flächen

Fazit

Mit dieser Immobilie erwerben Sie ein gepflegtes und durchdachtes Zuhause. Die Kombination aus großzügigem Raumgefühl, Vollklimatisierung, Balkonkraftwerk, neuester Fernwärme, Smart Home und guten Materialien ist sehr attraktiv.

Einziehen, den Komfort genießen und bei Bedarf im Dachgeschoss noch den eigenen Wohnraum erweitern!

**Wir freuen uns auf Ihre Anfrage für einen persönlichen
Besichtigungstermin.**