

# Exposé

## Zweifamilienhaus in Dielheim

**Ohne Provision - Beeindruckendes, hochwertiges Ein- bzw. Zweifamilienhaus**



Objekt-Nr. **OM-296159**

**Zweifamilienhaus**

Verkauf: **850.000 €**

Telefon: 06222 770310

69234 Dielheim  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1990	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	716,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Badezimmer	3
Zimmer	8,00	Garagen	2
Wohnfläche	197,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Gepflegtes, massiv erbautes Ein- bis Zweifamilienhaus in Dielheim zu verkaufen.

Das Haus liegt am Hang mit Blick über Dielheim und eignet sich für ein oder zwei Generationen.

Das Objekt verfügt über eine großzügige Einfahrt mit mind. zwei Stellplätzen.

In der gefliesten Garage, die durch ein elektrisches Schiebetor zu öffnen ist, ist Platz für mind. 2 PKW's plus weitere Krafträder.

Im 1. OG findet sich ein abgeschlossener Wohnbereich mit Küche sowie Zugang über Hauswirtschaftsraum. Esszimmer, Wohnzimmer und Schlafzimmer haben einen direkten Zugang auf die Terrasse. Terrasse/Treppenhaus/Küche sind mit Terrakotta gefliest. Die sonstigen Räume sind mit Parkett (Eiche) ausgestattet.

Das Schlafzimmer mit Ankleide und Bad sind separiert vom Wohnbereich. Zusätzlich gibt es ein Gäste-WC. Das Esszimmer im hellen Erker gelegen, verfügt über einen Kachelofen, der auch das Wohnzimmer beheizen kann. Es befindet sich alles auf einer Ebene und alle Räume sind über den großzügigen Flur erreicht werden.

Das 2. OG ist als separate Wohneinheit nutzbar oder kann ergänzend zu OG 1 genutzt werden. Es verfügt über eine eingebaute Küche, zwei Zimmer, Bad (Dusche/WC) und eine große Terrasse/Balkon. Auch drei Zimmer sind denkbar, wenn die Wohnung nicht als abgeschlossene Einheit mit Küche genutzt werden soll. Die Wohnung hat durch die Holzkonstruktion besonderen Flair.

Der Garten ist als Steingarten angelegt. Die Lage am Hang verleiht dem Haus zusätzlichen Charme und eine außergewöhnliche Alleinstellung.

## Ausstattung

Sehr gepflegtes und hochwertig gebautes Gebäude

Massive Holztüren

Echtholzparkett

Terrakottafliesen im Treppenhaus und auf den Terrassen

Sehr große Garage für mind 2 PKW und weitere Kleinkrafträder mit großem elektrischem Schiebetor

Sehr große Terrassen mit Blick über Dielheim

Zwei Einbauküchen

Großer Kellerbereich- teilweise ausbaubar für Sauna/Fitnessraum

### **Fußboden:**

Parkett, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse

## Lage

Dielheim ist eine Gemeinde im Rhein-Neckar-Kreis, nahe Wiesloch (4km), Walldorf (9km), Heidelberg (20 km) und Sinsheim (15km). Direkte Autobahnanbindung in Rauenberg (3km).

Kindergärten, Grund-/Gemeinschaftsschule sowie Geschäfte des täglichen Bedarfs vorhanden.

Weiterführende Schulen in Wiesloch und Umgebung.

Eingemeinden: Horrenberg, Balzfeld, Unterhof, Oberhof

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	146,70 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



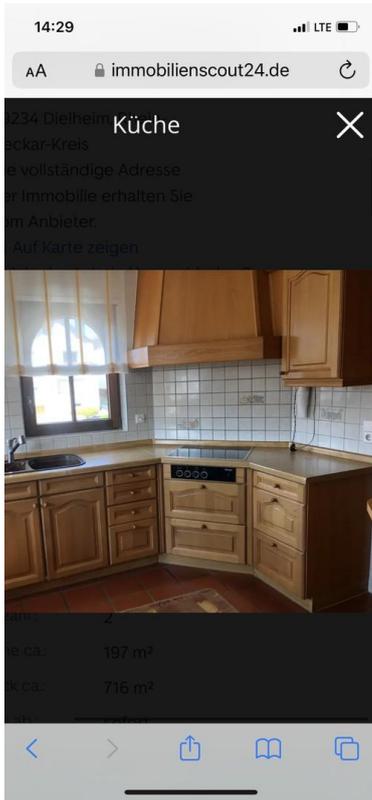
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



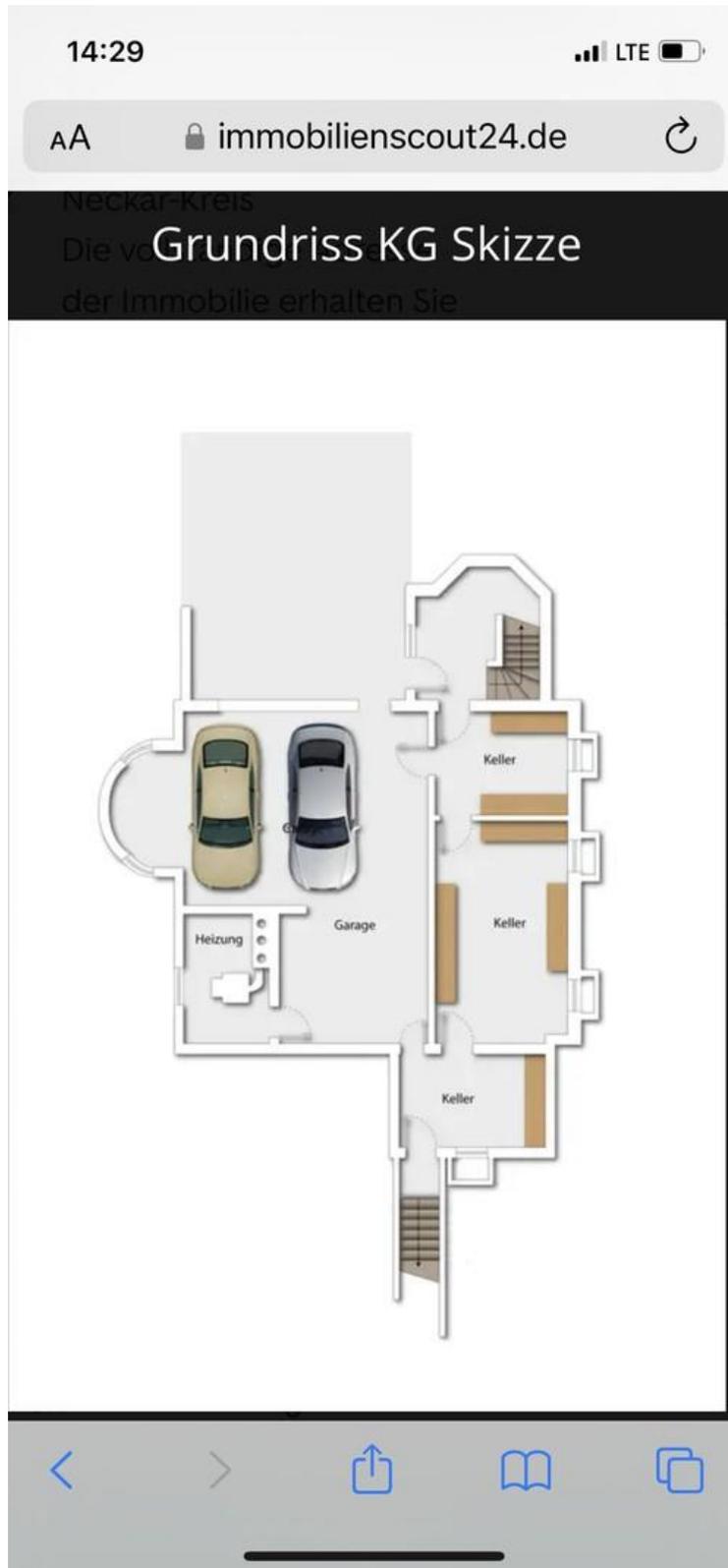
# Exposé - Galerie



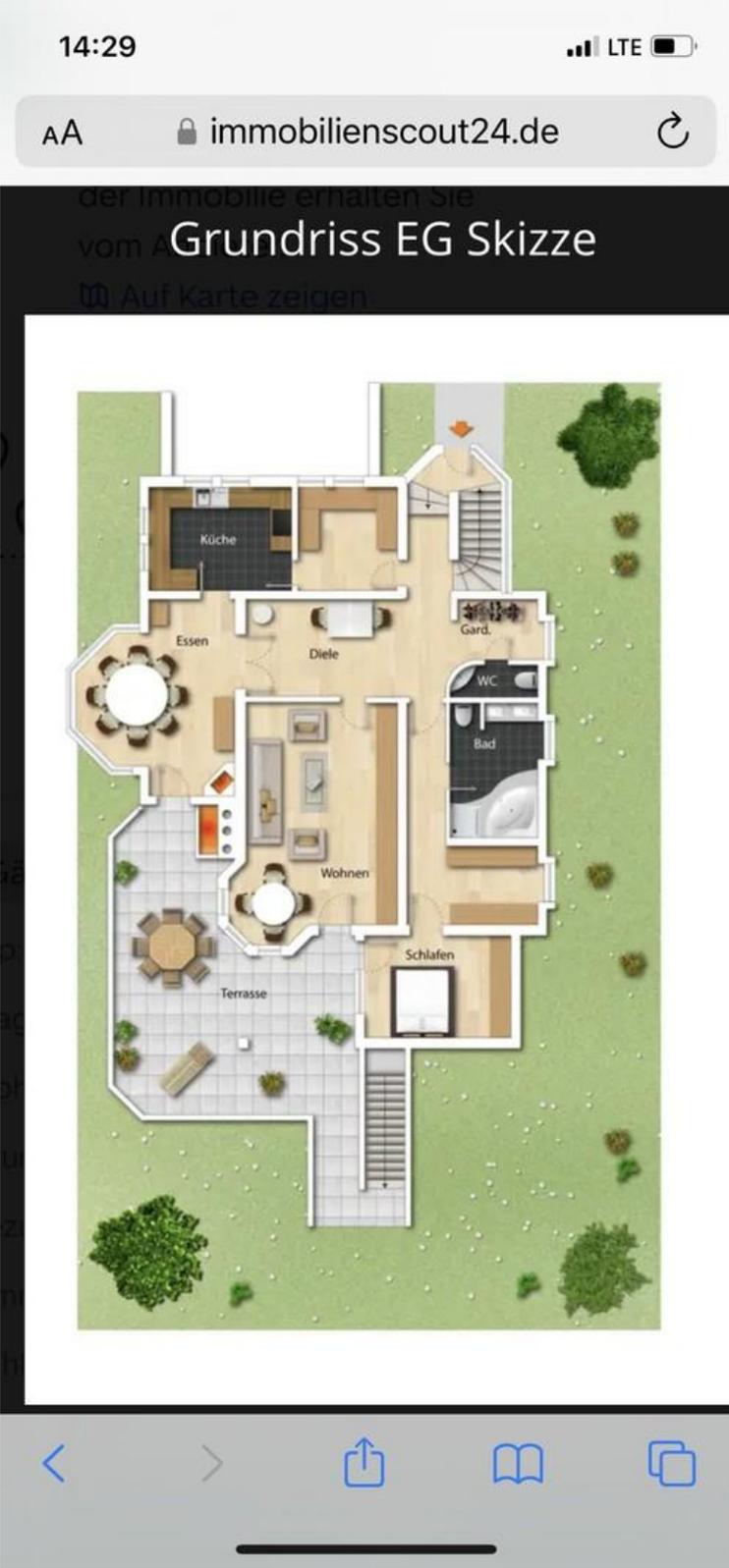
# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

