

# Exposé

## Zweifamilienhaus in Wiesenbach

### Individuelles Architektenhaus in einmaliger Aussichtslage Einfamilienhaus mit ELW



Objekt-Nr. **OM-323703**

**Zweifamilienhaus**

Verkauf: **885.000 €**

69257 Wiesenbach  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1983	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	735,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	5
Zimmer	9,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	286,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Nutzfläche	68,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses beeindruckende Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, erbaut 1983, bietet auf 200 m<sup>2</sup> Wohnfläche eine offene Bauweise, die modernes und großzügiges Wohnen ermöglicht. In ruhiger, unverbaubarer Hanglage genießen Sie den Blick über Wiesenbach Richtung Mauer und Bammental. Das 735 m<sup>2</sup> große Grundstück bietet viel Raum für individuelle Gestaltung.

Die hochwertige Massivbauweise zeichnet sich durch 30 cm dicke Bimshohlblock-Außenwände mit 1984 hinzugefügtem 5 cm Vollwärmeschutz aus, der Kältebrücken zu Balkonen und Terrassen ausschließt.

2012 wurde das Dach komplett neu eingedeckt und mit einer 80 mm starken PU-Schaumschicht versehen, wodurch die Dachdämmung auf 180 mm erweitert wurde. Drei Wolf-Solarkollektoren übernehmen bis zu 100 % der Warmwasserbereitung, während eine 12,5 kW-Peak Photovoltaikanlage die Stromversorgung unterstützt und die Energiebilanz optimiert.

Die beiden großen Garagen bieten Platz für eine Großraumlimousine und ein SUV, ausgestattet mit einer 11 kW Wallbox (erweiterbar auf 22 kW). Ein direkter Zugang zur Küche und Speisekammer sowie eine Außentreppe zum Gartenbereich ist vorhanden.

Niedertemperatur - Heizung:

Das effiziente Heizsystem kombiniert eine JOCO-Fußbodenheizung mit Heizkörpern in Bad und Schlafräumen. Derzeit mit einem Viessmann Gas-Brennwertkessel betrieben, ist es zukunftssicher und auf die einfache Umrüstung auf eine Wärmepumpe vorbereitet.

Lebensbereich für die Eigentümer:

Die offene Einbauküche (Schreinerei Andre Schürle) ist ideal mit einem Hülsta-Raumteiler an den Essbereich angebunden. Ihre Einkäufe gelangen von der Garage über die Speisekammer direkt in die Küche. Ein Balkon-Schiebeelement führt auf den freistehenden Balkon.

Die Wohnhalle als Herzstück des Hauses bietet auf 40 m<sup>2</sup> mit einer 4,60 m breiten bodentiefen Fensterfront nach Südwesten großzügigen Raum und einen traumhaften Ausblick auf die Landschaft.

Ein HARK Kamin mit Feinstaubfilter und großer Sichtscheibe spendet wohlige Wärme und eine gemütliche Atmosphäre.

Vom Wohnbereich führt eine elegante Treppe mit 11 Stufen in das 28 m<sup>2</sup> große Studio.

Elternbereich:

Das Studio erhält durch eine 2-flügelige Balkontür mit französischem Balkon viel Licht. Über 5 Stufen gelangt man in den Elternbereich mit Galerie. Links liegt das Elternbad mit Waschbecken, Dusche, WC, Bidet. Neben an befindet sich der begehbare Kleiderschrank. Das 17 m<sup>2</sup> große Schlafzimmer bietet über eine Balkontür Zugang zu einer Glasboden-Loggia.

Kinder-Ebene:

Die Kinder erreichen ihren Bereich über 5 Stufen vom Wohnbereich. Drei helle Räume bieten Platz für Spiel und Kreativität. Ein eigenes Bad mit zwei Waschbecken, bodenebener Dusche, Badewanne, WC und Bidet komplettiert diesen Bereich.

Untergeschoss:

Hier befinden sich der Heizkeller, ein Vorratsraum, Sauna, sowie großzügige Flächen für Hobbys, Fitness oder Stauraum.

Einliegerwohnung 85m<sup>2</sup> (angenehme Mieterin):

Die ruhige Mieterin parkt auf einem Stellplatz und erreicht die Wohnung über die eigene Außentreppe. Der Windfang führt in die 2-Zimmer-Wohnung. Links liegt das 15 m<sup>2</sup> große

Schlafzimmer, gefolgt von einem Esszimmerflur, der an der Küche und dem exklusiven Bad vorbeiführt. Das 30 m<sup>2</sup> große Wohnzimmer ist offen gestaltet und besitzt eine 4,60 m breite Fensterfront mit Zugang zu zwei 16 m<sup>2</sup> großen Terrassen mit Südwest-Ausrichtung.

Die Wohnung verfügt über einen eigenen Keller mit Waschmaschinenstellplatz.

Außenbereich:

Der Vorgarten ist offen gestaltet. Der terrassierte Garten auf der Talseite ist ein Paradies für Bienen und Schmetterlinge. Hier wartet ein Bereich auf kreative Neugestaltung.

Diese Immobilie verbindet energieeffiziente Bauweise, hochwertige Ausstattung und stilvolle Gestaltung – ein perfektes Zuhause für modernes, nachhaltiges Wohnen in ruhiger Lage.

## Ausstattung

Beim Bau des Gebäudes wurde von Anfang an großer Wert auf einen geringen Energiebedarf gelegt. Durch die sorgfältige Vermeidung von Wärmebrücken konnten Wärmeverluste erheblich reduziert werden.

Das Dach erhielt eine Aufdachdämmung mit 10 cm Styrodur-Dämmung.

Auch die Außenwände wurden komplett gedämmt, um einen guten Vollwärmeschutz zu erreichen.

Die gesamte, bebaute Grundfläche des Objekts beträgt: 258,30m<sup>2</sup>

Der gesamte Umbaute Raum des Objekts (Wohnhaus mit Garage) beträgt 1.411 m<sup>3</sup>

### **Fußboden:**

Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Dieses attraktive und ruhig gelegene Einfamilienhaus befindet sich in Wiesenbach, einem idyllischen und lebenswerten Wohnort, eingebettet zwischen den sanften Hügeln des Neckartals und den fruchtbaren Landschaften des Kraichgaus.

Wiesenbach hat in den letzten Jahrzehnten einen bemerkenswerten Wandel vollzogen, von einer ländlichen Gemeinschaft zu einer modernen, familienfreundlichen Wohngemeinde entwickelt.

Raum für Familien mit Kinder

Unsere Gemeinde bietet ein vielfältiges Betreuungsangebot für Kinder unterschiedlichen Alters. Innerhalb des Dorfes gibt es 2 Kinderkrippen von 0 bis 3 Jahren und dazu die Tagesgruppe Buntspecht. Für die älteren Kinder ab 3 Jahren bis zum Schuleintritt stehen 2 Kindergärten mit insgesamt 6 Gruppen zur Verfügung. Diese Tageseinrichtungen sind zum Teil ganztags geöffnet und bieten eine umfassende Betreuung, die auf die Bedürfnisse dieser Altersgruppe abgestimmt ist.

In allerschönster Lage liegt die Panoramaschule auf einer leichten Anhöhe oberhalb des Ortskerns der Gemeinde Wiesenbach. In unserer Grundschule werden die etwa 140 Schüler von derzeit 10 staatlichen Lehrkräften betreut. Mit der verlässlichen Grundschule können die Kinder täglich auch vor Ort ein, mit regionalen Produkten, frisch zubereitetes Mittagessen einnehmen.

Mit einem gestaffelten Kernzeitangebot an der Panoramaschule können die Eltern eine altersgerechte Ganztagesbetreuung sicher stellen.

Anbindung an den Nahverkehr:

Wiesenbachs Lage bietet eine perfekte Balance zwischen naturnahem Leben und praktischer urbaner Anbindung. Der öffentliche Nahverkehr bietet eine gute Busanbindung in die romantische Stadt Heidelberg, eine der schönsten Städte Deutschlands. Die S-Bahn bringt Sie von Bammental aus nach Sinsheim, bekannt für das Auto & Technik Museum und sein großes Messegelände. Die Gemeinde selbst pflegt ein lebendiges Vereinsleben mit hoher

Integrationskraft. Dafür steht angenehmes Bürgerhaus und eine gutausgestattete Mehrzweckhalle für Veranstaltungen zur Verfügung.

Ihre Wiesenbacher Mitbürger werden Ihnen offen begegnen, sodass Sie sich hier schnell zuhause fühlen.

Wandern:

Von diesem Einfamilienhaus aus führt ein kurzer Weg direkt in den Wald. Gut markierte Wanderwege laden dazu ein, den Neckarsteig zu erkunden oder nach Neckargemünd und Dilsberg zu wandern.

Radwege:

Wiesenbach ist direkt in das Radwegenetz des Rhein-Neckar-Kreis eingebunden.

Gut ausgebaute Radwege ermöglichen Ihnen abwechslungsreiche Touren.

In Richtung Heidelberg führt ein sicherer Radweg über Neckargemünd. In Richtung Sinsheim leitet Sie ein sehr schöner Radweg entlang der Elsenz über sanfte Hügel.

Entlang des Neckars können Radfahrer über Eberbach eine landschaftlich reizvolle Strecke nach Mosbach genießen, die direkt am Fluss verläuft und beeindruckende Ausblicke bietet.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	85,80 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Blick von Süden

# Exposé - Galerie



Abendl. Ausblick v. Wohnzimmer



Blick v. Galerie ins Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



modern Kamin m Feinstaubfilter

