

Dielheim: REH 170m² Wfl, Kamin, 2 Balkone + 1 Terrasse KEINE Käuferprov.,



69234 Dielheim

Zimmer: 5
Wohnfläche: ca. 165 m²
Kaufpreis: 278.000 EUR

Objekt-Nr.: 1604KHBr

Bruder Immobilien e.K.
nicht wohnen-LEBEN

Ihr Ansprechpartner:
Bruder Immobilien e.K.
Herr Ernst-Werner Bruder w
E-Mail: info@bruderimmobilien.de
Tel: +49 6227/544 96 40
Mobil: +49 172/ 391 81 36
Fax: +49 6227/544 96 42

Immobilie:	Reihenendhaus
Grundstückgröße:	ca. 228 m ²
Etagenanzahl:	4
Schlafzimmer:	4
Badezimmer:	1
Gäste-WC:	Ja
Keller:	Ja
Einbauküche:	Ja
Objektzustand:	gepflegt
Baujahr:	1994
Qualität der Ausstattung:	gehoben
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2012
Heizungsart:	Zentralheizung
Befeuerungsart:	Gasheizung
Energieverbrauchskennwert:	193 kWh/m ² *a
Bezugsfrei ab:	nach Vereinbarung
Anzahl Garage/Stellplatz:	1
Provision:	keine Käuferprovision

Dielheim: REH 170m² Wfl, Kamin, 2 Balkone + 1 Terrasse KEINE Käuferprov.,



69234 Dielheim

Zimmer: 5
Wohnfläche: ca. 165 m²
Kaufpreis: 278.000 EUR

Objektbeschreibung:

Untergeschoß:

Garage

Eingang, Diele/Garderobe: 15m²

Hobbyraum: ausgebaut ca. 12m², mit Heizung

u. Fenster

Kellerraum, Heizungsraum

EG:

Wohnzimmer: 29m², helles Laminat, Kamin,

Zugang zu

Terrasse 12m² u. Steingarten und

Balkon: 6m², Westen

Esszimmer 17m²

Küche: 9m², Fliesen, Einbauküche

Gäste-WC

OG:

Schlafzimmer: 15m², Laminat, Zugang zum
Balkon 10m²

Kinderzimmer: 13 m², Laminat, Zugang zum
Balkon

Arbeitszimmer: 14m², Laminat

Bad: 9m², Dusche, Eck-Wanne, WC, 2

Waschbecken, Fenster

Flur

DG

Dachstudio: 25m², Teppich

Abstellkammer

Energieverbrauch (durchschnittlich): 193 kWh/
(m²xa) entspricht ca. 19 Liter Öl/m² im Jahr
(Energie für Warmwasser enthalten)

Gas-Zentralheizung, Kabel in jedem Zimmer,
DSL-Gebiet, Waschküche

Ausstattung:

Die drei Häuser stehen am ansteigenden Hang,
nach Höhe und Front jeweils leicht versetzt, so

dass Sie vor den Blicken der Nachbarn geschützt
sind.

Sie betreten das Haus direkt aus der Garage im
Untergeschoß und gelangen in den
danebenliegenden Eingangsbereich auf der
untersten Ebene; hier befindet sich auch ein
ausgebauter Hobbyraum, der problemlos als
Wohnraum nutzbar ist.

Im EG dominiert das große Wohn-Esszimmer, mit
46m² fast ein Tanzsaal. Der moderne Kamin kann
ein zentraler Punkt werden, und reduziert
obendrein die Heizkosten. Genügend Licht
bekommen Sie sowohl über die große Terrasse als
auch den Balkon auf der gegenüberliegenden
Seite - im Sommer immer Sonne und immer
Schatten.

Im Obergeschoss haben wir klassisch 3
Schlafzimmer und das große Bad mit Eckwanne
und Dusche.

Highlight ist das Dachstudio, das auch als
vollwertiges Schlafzimmer genutzt werden kann,
Platz und Anschlüsse für ein zusätzliches Bad sind
vorhanden.

Der Garten ist nur minimalistisch, wg. des
abfallenden Hanges können die letzten Meter
nicht genutzt werden, bieten aber einen
herrlichen Blick über die Dächer von Dielheim. Die
Autobahn verläuft in der Nähe, ist aber akustisch
kaum wahrnehmbar.

2012 wurde das Haus komplett renoviert, das
Laminat ist sehr hochwertig.

Lage:

Das Reihenendhaus (3er-Reihe, also fast eine
Doppelhaushälfte), liegt am Ende einer Sackgasse
in leichter Hanglage. In der Nähe verläuft die
Autobahn, die aber gut abgeschirmt ist

Die nächste Bushaltestelle ist ca. 6 Gehminuten
entfernt; bis zum nächsten Supermarkt sind es
600 m, bis zum Stadtzentrum dito. Auch zum
Feldrand/Waldrand ist es nicht weit.



Dielheim: REH 170m² Wfl, Kamin, 2 Balkone + 1 Terrasse KEINE Käuferprov.,



69234 Dielheim

Zimmer: 5
Wohnfläche: ca. 165 m²
Kaufpreis: 278.000 EUR

Ausgedehnten abendlichen Spaziergängen steht daher nichts im Wege. Eingebettet zwischen den sanften Hügeln des Kraichgaus liegt Dielheim mit ca. 8.900 Einwohnern verkehrsgünstig zwischen Wiesloch und Sinsheim. Dielheim ist ein schöner Weinbauort in unmittelbarer Nähe zu Walldorf (SAP) und der A 6. Gute Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Grund-, Haupt- und Werkrealschule gibt es vor Ort. Weiterführende Schulen können in Wiesloch besucht werden.

Die nächstgelegenen größeren Städte sind Wiesloch (4 km), Heidelberg (20 km) und Sinsheim (15 km). Sie sind einfach über die gute Autobahnanbindung zu erreichen.

Die Große Kreisstadt Wiesloch mit ca. 25.000 Einwohnern liegt 2 km entfernt. Hier liegt auch der Bahnhof mit S-Bahn-Anbindung nach Heidelberg – Bruchsal – Karlsruhe. Wiesloch besitzt eine ausgezeichnete Infrastruktur. SAP, Heidelberger Druckmaschinen (HDM) und MLP sind Arbeitgeber in der unmittelbaren Umgebung.

www.dielheim.de

Sonstiges:

Nachteil: Mini-Garten, Autobahn in der Nähe
Vorteil: Kamin, riesiges Wohn-Esszimmer, 4 Schlafzimmer

Bruder Immobilien wurde vom Nachrichtenmagazin FOCUS mit dem Titel „Top Immobilienmakler 2013“ ausgezeichnet.

Unser Erfolgshonorar (Provision) wird nur fällig bei und mit Vertragsabschluss. Alle Angaben zur Immobilie beruhen auf Angaben des Eigentümers, für die wir keine Haftung übernehmen können.

Unsere Leistungen für Sie im Überblick:

- Wir ermitteln für Sie den optimalen Preis
- Wir führen für Sie die Verhandlungen
- Wir überbringen für Sie die unangenehmen Nachrichten
- Sie profitieren von unserer Erfahrung bei Miet- & Kaufverträgen, auch bei Sonderfällen
- Sie brauchen sich nicht durch Unterlagen kämpfen
- Sie brauchen keine weiteren Makler zu kontaktieren – wir haben unser Netzwerk SIE LEBEN – WIR ARBEITEN FÜR SIE

Die Vermietung ist für Sie als Vermieter absolut kostenlos!



Dielheim: REH 170m² Wfl, Kamin, 2 Balkone + 1 Terrasse KEINE Käuferprov.,

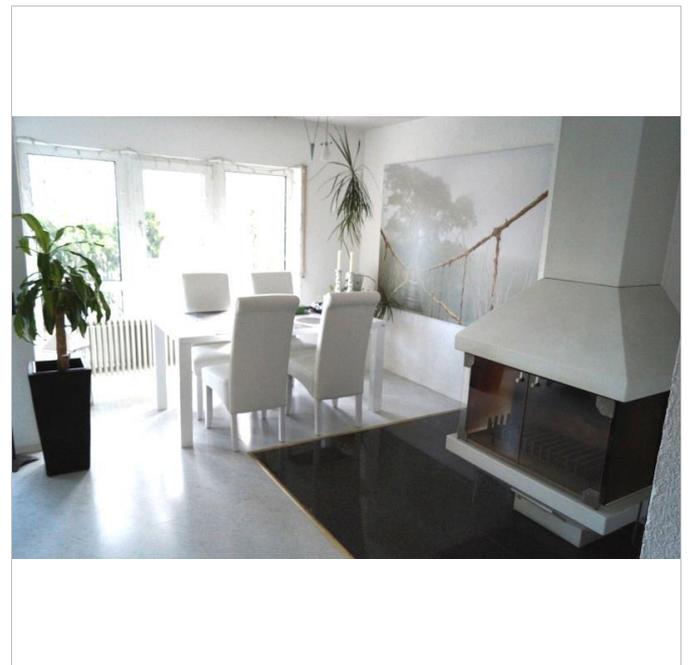


69234 Dielheim

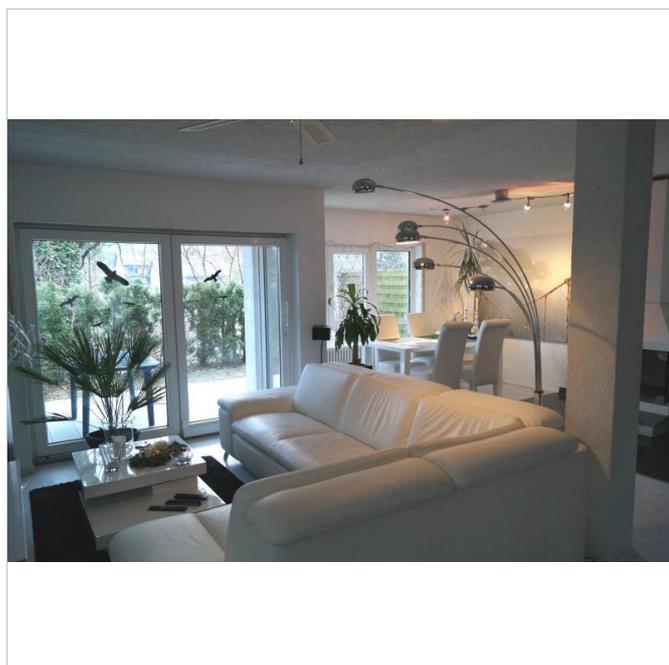
Zimmer: 5
Wohnfläche: ca. 165 m²
Kaufpreis: 278.000 EUR



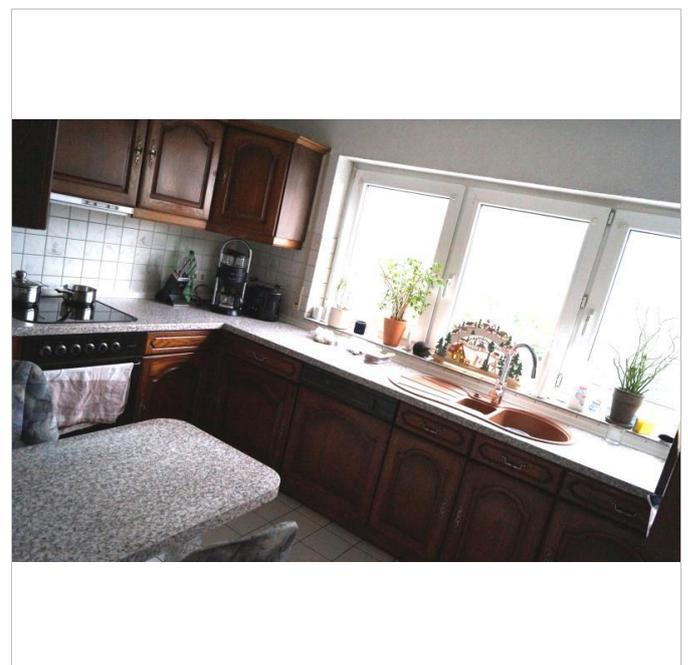
Blick über Dielheim



Wohnzimmer mit Kamin



Wohnzimmer mit Essecke+Kamin



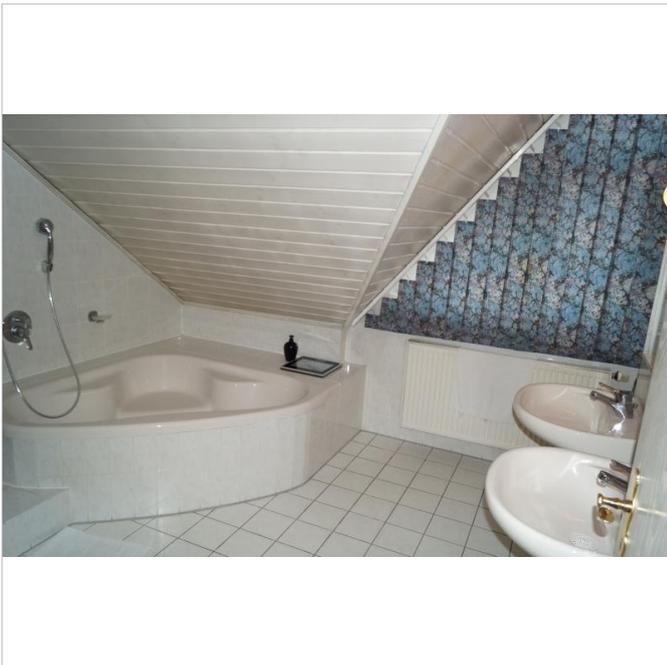
Küche

Dielheim: REH 170m² Wfl, Kamin, 2 Balkone + 1 Terrasse KEINE Käuferprov.,



69234 Dielheim

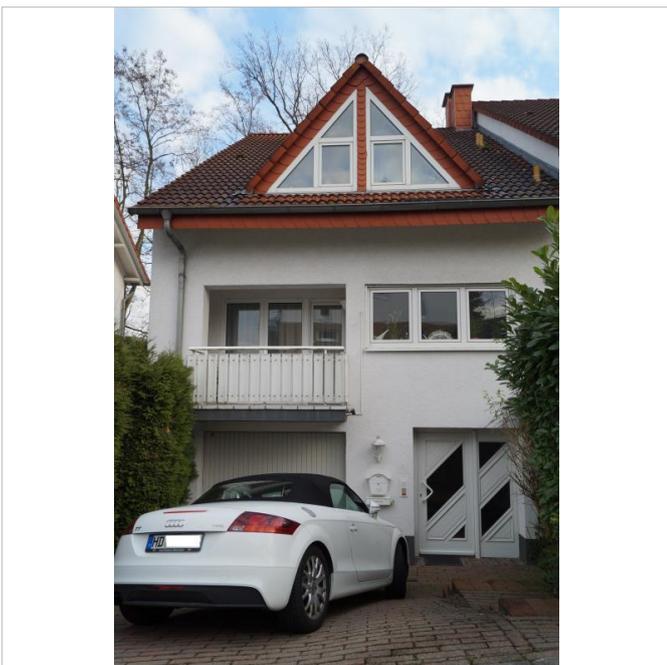
Zimmer: 5
Wohnfläche: ca. 165 m²
Kaufpreis: 278.000 EUR



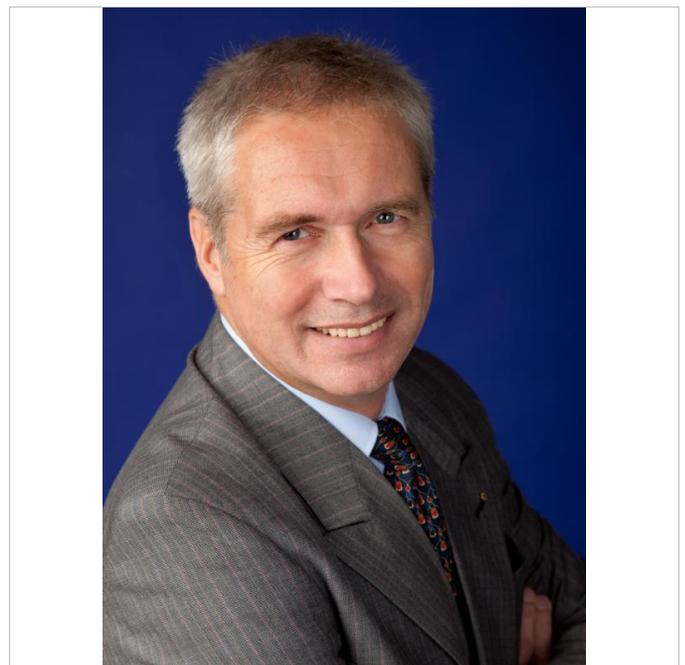
Bad (2)



Top Immobilienmakler 2013



Fassade



Verantwortlich E.-W. Bruder

Dielheim: REH 170m² Wfl, Kamin, 2 Balkone + 1 Terrasse KEINE Käuferprov.,



69234 Dielheim

Zimmer: 5
Wohnfläche: ca. 165 m²
Kaufpreis: 278.000 EUR



Schlafzimmer vom Balkon aus



Dachstudio



Terrasse und Mini-Garten



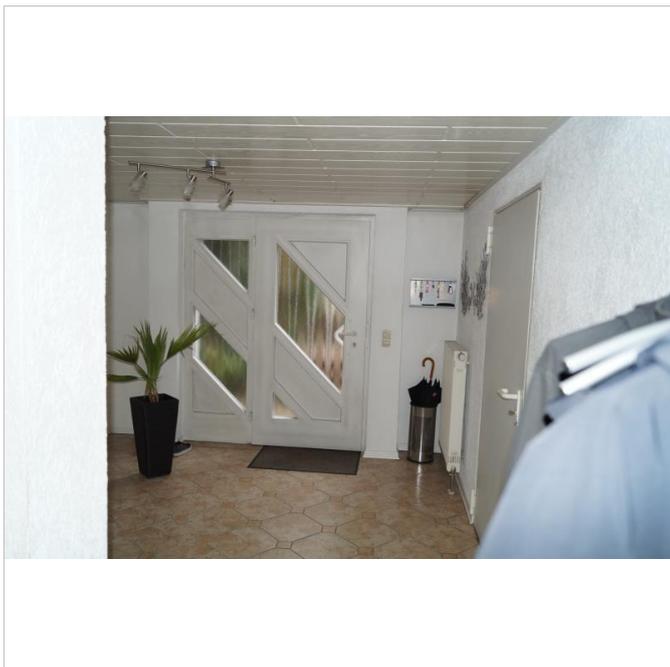
Balkon OG (2)

Dielheim: REH 170m² Wfl, Kamin, 2 Balkone + 1 Terrasse KEINE Käuferprov.,



69234 Dielheim

Zimmer: 5
Wohnfläche: ca. 165 m²
Kaufpreis: 278.000 EUR



Eingangsbereich



Kamin