

Dielheim, Vogelsang 21: freistehendes EFH in Sackgasse, keine K-Prov. OPEN HOUSE 14.9. 15.00-15.30



69234 Dielheim-Unterhof, Vogelsangstr. 21

Zimmer: 4
Wohnfläche: ca. 147 m²
Kaufpreis: 322.000 EUR

Objekt-Nr.: 2183KHBr



Ihr Ansprechpartner:

Bruder Immobilien e.K.

Herr Ernst-Werner Bruder

E-Mail: info@bruderimmobilien.de

Tel: +49 6227 5449640

Mobil: +49 172 3918136

Fax: +49 6227 5449642

Immobilie:	Einfamilienhaus
freistehend	
Grundstückgröße:	ca. 646 m ²
Gartenfläche:	ca. 300 m ²
Terrassen-/Balkonfläche:	ca. 30 m ²
Nutzfläche:	ca. 15 m ²
Etagenanzahl:	3
Schlafzimmer:	3
Badezimmer:	2
Objektzustand:	renovierungsbedürftig
Baujahr:	1969
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2007
Bezugsfrei ab:	sofort
Anzahl Carport+Stellplatz:	2

Dielheim, Vogelsang 21: freistehendes EFH in Sackgasse, keine K-Prov. OPEN HOUSE 14.9. 15.00-15.30



69234 Dielheim-Unterhof

Zimmer: 4
Wohnfläche: ca. 147 m²
Kaufpreis: 322.000 EUR

Objektbeschreibung:

KEINE Käuferprovision DROHNEN-VIDEO:<https://youtu.be/X5jPw95co08>

OG:

Wohnzimmer: 33m², bodentief verglast im Wintergarten-Stil

Schlafzimmer: 15 m²

Küche: 7,4m², Abgang ins untere Geschoß

Bad: 8,6 m², Dusche, WC, Waschbecken, Fenster
Diele: 8m²

unten:

Schlaf-/Wohnzimmer: 30 m²

Schlafzimmer: 18 m²

Bad: 6 m²

Flur: 3 m²

Treppenaufgang: 4m²

Dachstudio Hobbyraum: 48m², mit 15m² zur WFL gerechnet

2007 wurden die Wintergärten angebaut

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

Heizung mit je 1 Ofen pro Geschoß (ca. 8 kw), die Nachtspeicheröfen wurden mangels Nutzungsnotwendigkeit entfernt

Kaufnebenkosten: einfach in Ihren Browser kopieren:

<http://grundbuch.rechner.handelsblatt.com/rechner2/handelsblatt2/>

Geodaten und Sonnenstand zu jeder Zeit:

<http://www.sonnenverlauf.de>

Ausstattung:

KEINE Käuferprovision DROHNEN-VIDEO
<https://youtu.be/X5jPw95co08>

Dieses freistehende Einfamilienhaus liegt absolut ruhig in Hanglage, der Blick ist unverbaut. Das untere Geschoß ist quasi das Erdgeschoß, der Eingang befindet sich oben. Früher wurde das Haus als Zwei-Familienhaus genutzt, die Verbindung zwischen den beiden Stockwerken ist eine Treppe aus der oberen Küche nach unten, für die man sich sicher eine elegantere Lösung vorstellen kann.

Im Laufe der Zeit wurde vor die beiden Wohnzimmer je ein Wintergarten gebaut und voll integriert. Auf der Gartenseite sind also 60% der Fläche nur Fenster, entsprechend hell ist es. Große schiebetüren öffnen sich hierbei zum Garten!

Geheizt wird mit zwei Kaminöfen, die jeweils ein Stockwerk mit Holz beheizen - die Nachtspeicheröfen wurden entfernt, da die Holzöfen ausreichen. Trotzdem wurde im Angebotspreis im Sanierungsbedarf auch eine Zentralheizung bereits berücksichtigt.

Unter dem Carport sind zwei zusätzliche Kellerräume angelegt, die vom Garten aus zugänglich sind - auch führt eine Treppe direkt runter in den Garten. dort ein hölzerner Pavillion, Gartenhäuschen, steinerner Grill - hier hat man gelebt mit Herzblut.

Leider mußte die Eigentümerin ins Heim und möchte, daß hier jetzt wieder Leben zu spüren ist.

Lage:

KEINE Käufer-Provision DROHNEN-VIDEO
<https://youtu.be/X5jPw95co08>

Das freistehende Einfamilienhaus befindet im Ortsteil Unterhof, zugegebenermaßen nicht der Nabel der Welt. Es liegt am Wendehammer einer kurzen Sackgasse in Hanglage, der Blick zum Wald ist unverbaut.



Dielheim, Vogelsang 21: freistehendes EFH in Sackgasse, keine K-Prov. OPEN HOUSE 14.9. 15.00-15.30



69234 Dielheim-Untertorf

Zimmer: 4
Wohnfläche: ca. 147 m²
Kaufpreis: 322.000 EUR

Zum Hauptort sind es mit dem Auto 4 min (2,8km), mit dem Fahrrad 12min, für E-Scooter gibt Google-Maps noch keine Werte. Auch zum Feldrand/Waldrand ist es natürlich nicht weit. Ausgedehnten abendlichen Spaziergänge 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

der neuen europäischen DIN EN 15733 zertifiziert (entspricht ISO 9001).

Außerdem wurden wir vom Nachrichtenmagazin FOCUS mit dem Titel „Top Immobilienmakler“ seit 2013 ausgezeichnet, gleiches erfolgte durch die Fachzeitschrift "Bellevue" seit 2015

Alle Angaben zur Immobilie beruhen auf Angaben des Eigentümers, für die wir keine Haftung übernehmen können.

OPEN HOUSE: Interessenten brauchen sich nicht anzumelden, alle kommen zum selben Zeitpunkt +/- 15 Minuten, tragen sich in eine Liste ein (einzige Wartezeit), erhalten ein Kurz-Exposé, gehen selbständig durch die Räume, können Fragen stellen. Wenn Ihnen die Immobilie gefällt, vereinbaren wir einen individuellen Zweit-Termin. Auf diese Art erhalten alle Interessenten die gleiche Chance, - wenn beim klassischen sequentiellen Verfahren die ersten 3 eine Zusage geben, würden die letzten überhaupt keinen Besichtigungstermin mehr bekommen. Gleichzeitig sind die Wartezeiten minimal, Sie bekommen z.T. auch die Überlegungen und Fragen der anderen Interessenten mit, Sie stehen nicht unter Zeitdruck, kein Makler sitzt Ihnen im Nacken. Und um unsere Güte voll zu machen: es gibt auch Leitungswasser zu trinken (kostenlos!!!).

Sonstiges:

DROHNEN-VIDEO <https://youtu.be/X5jPw95co08>

Nachteil: Sanierungsbedarf

Vorteil: Preis, Lage, hell., keine Käufer-Provision

kommende Woche Drohnenvideo und Grundriss mit Lupe

Bruder Immobilien e.K. wurde als erster Immobilienmakler im Rhein-Neckar-Kreis nach

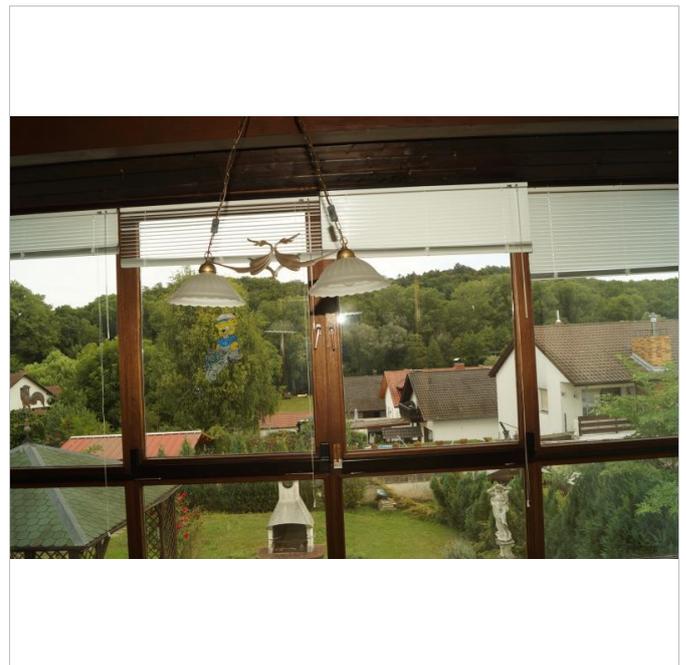
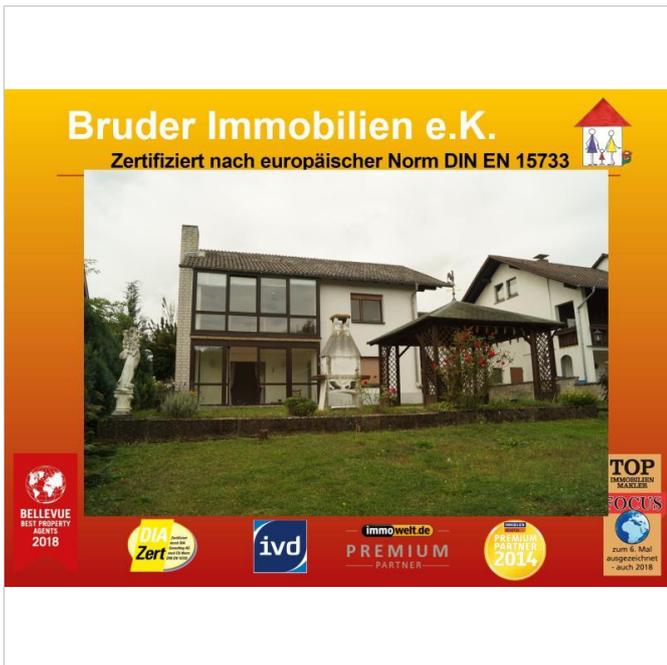


Dielheim, Vogelsang 21: freistehendes EFH in Sackgasse, keine K-Prov. OPEN HOUSE 14.9. 15.00-15.30



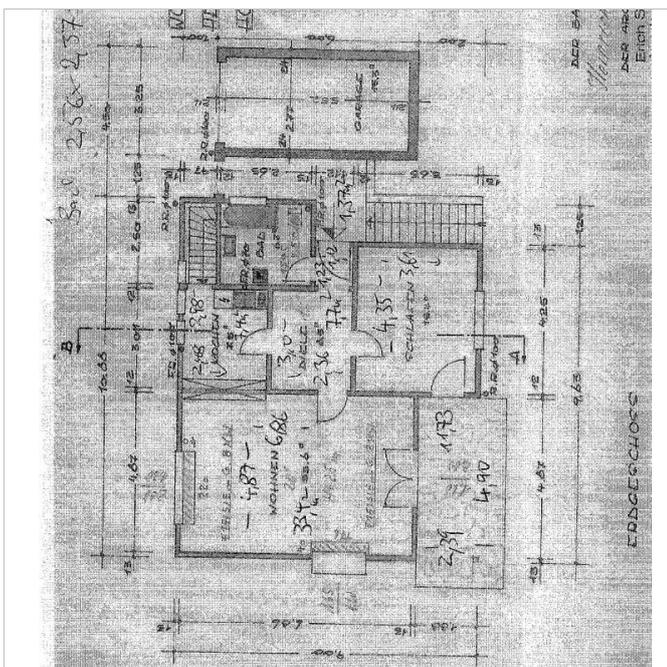
69234 Dielheim-Unterhof

Zimmer: 4
 Wohnfläche: ca. 147 m²
 Kaufpreis: 322.000 EUR



Gartenseite, 60% Glas

Wintergarten oben Dielheim



Grundriss oben, wird neu



Wintergarten unten Dielheim

Dielheim, Vogelsang 21: freistehendes EFH in Sackgasse, keine K-Prov. OPEN HOUSE 14.9. 15.00-15.30



69234 Dielheim-Unterhof

Zimmer: 4
Wohnfläche: ca. 147 m²
Kaufpreis: 322.000 EUR



Wohnzimmer oben

Ohne Makler wäre diese Immobilie nicht auf dem Markt, weil
Privatangebote

meist unter der Hand ohne Anzeige weggehen. Wenn Sie nicht am Ort wohnen, haben Sie dann keine Chance ohne Makler!!

Ohne Makler kein Markt



Front Dielheim



Zertifizrt. Makler Walldorf



Dielheim, Vogelsang 21: freistehendes EFH in Sackgasse, keine K-Prov. OPEN HOUSE 14.9. 15.00-15.30



69234 Dielheim-Unterhof

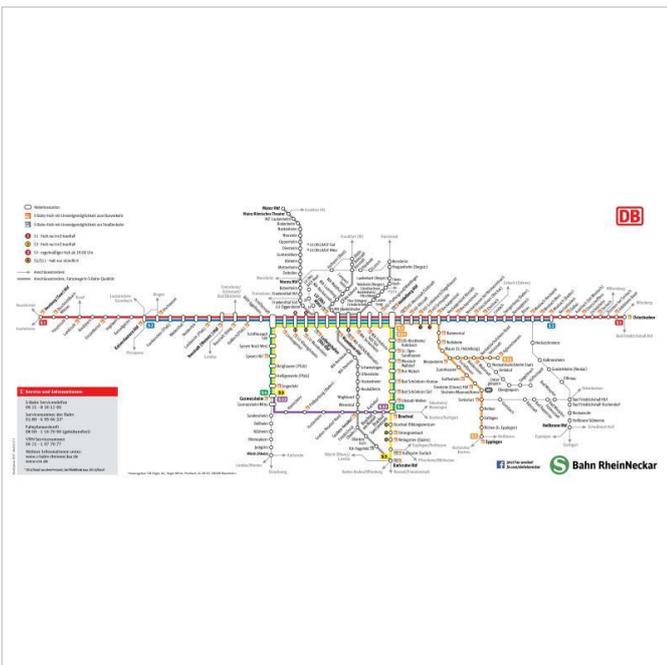
Zimmer: 4
 Wohnfläche: ca. 147 m²
 Kaufpreis: 322.000 EUR



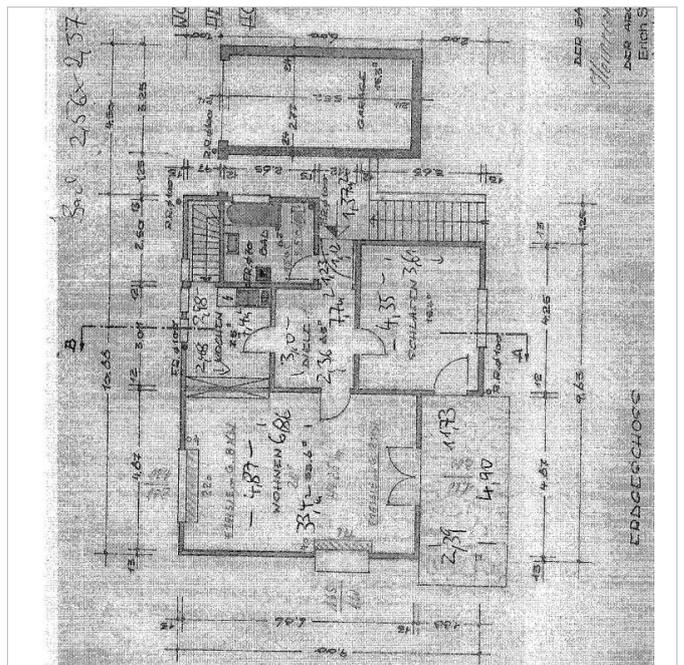
Verantwortlich E.-W. Bruder



Grill im Garten



S-Bahn-Plan DB mit WA



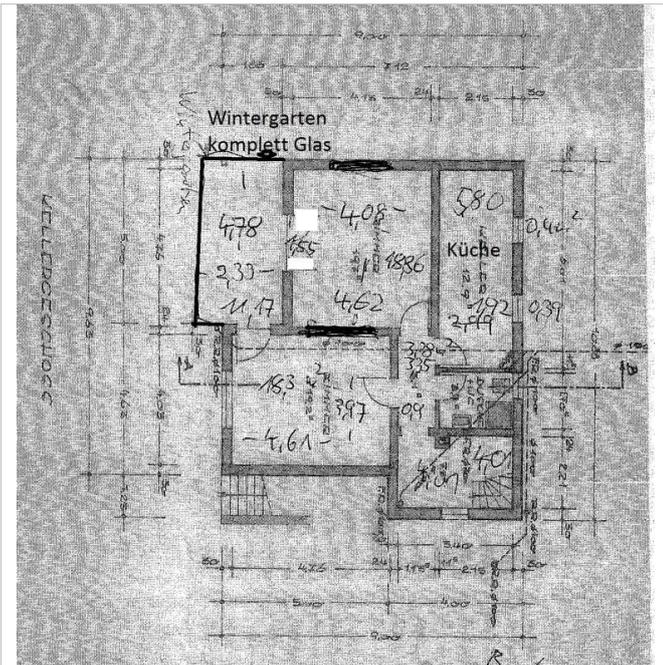
Grundriss Dielheim oben

Dielheim, Vogelsang 21: freistehendes EFH in Sackgasse, keine K-Prov. OPEN HOUSE 14.9. 15.00-15.30

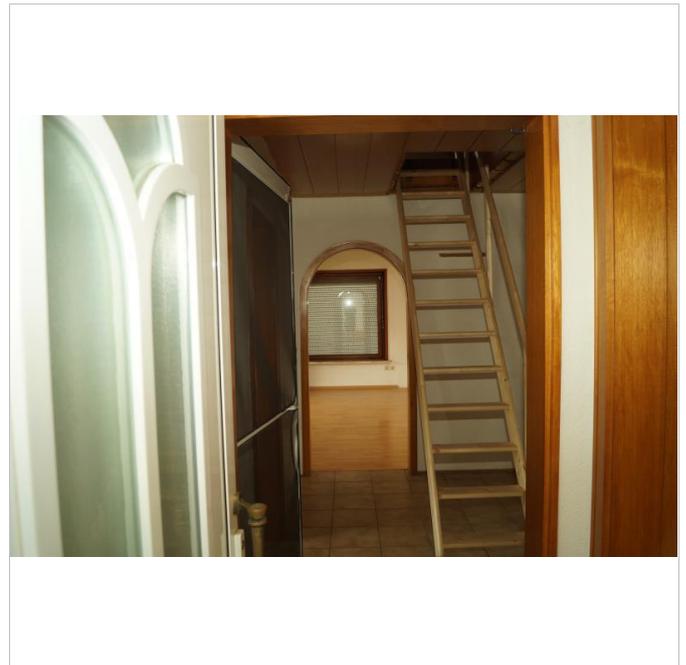


69234 Dielheim-Unterhof

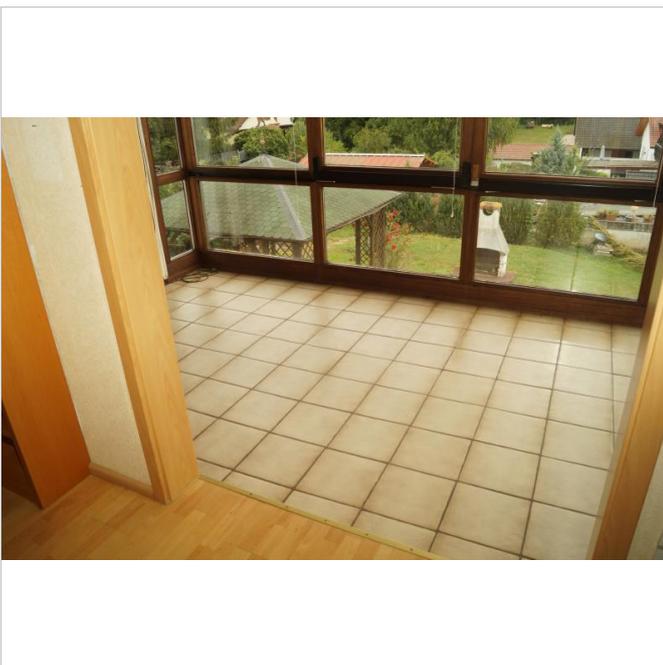
Zimmer: 4
Wohnfläche: ca. 147 m²
Kaufpreis: 322.000 EUR



Grundriss unten-wird neu



Aufgang Hobbyraum Dach



Wohnzimmer oben Dielheim

Dielheim, Vogelsang 21: freistehendes EFH in Sackgasse, keine K-Prov. OPEN HOUSE 14.9. 15.00-15.30



69234 Dielheim-Unterhof

Zimmer: 4
Wohnfläche: ca. 147 m²
Kaufpreis: 322.000 EUR