

Exposé

Zweifamilienhaus in Schwetzingen

**Kernsaniertes Zweifamilienhaus inkl. Wärmepumpe:
Wohnen, Arbeiten & Vermieten unter einem Dach**



Objekt-Nr. **OM-326674**

Zweifamilienhaus

Verkauf: **898.000 €**

Ansprechpartner:

M. Gelb

Telefon: 0160 99846768

68723 Schwetzingen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1955	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	353,00 m ²	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	212,00 m ²	Stellplätze	2
Nutzfläche	200,00 m ²	Heizung	Sonstiges
Energieträger	Strom		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses kernsanierte Zweifamilienhaus bietet nicht nur zwei vollständig getrennte Wohneinheiten, sondern auch einzigartige Möglichkeiten, Wohnen und Arbeiten zu kombinieren oder langfristige Einnahmen zu generieren. Es ist ideal für Familien, Selbstständige oder Investoren, die eine zukunftsfähige Immobilie suchen.

Eckdaten der Immobilie:

- Wohnfläche gesamt: ca. 212 (EG: 108 m², OG: 104 m²).
- Grundstück: 353 m² inkl. gepflegtem Garten.
- Baujahr: 1955/1978, Kernsaniert: 2023/2024.
- Dachgeschoss: Ausbaureserve mit netto ca. 70 m² möglicher Wohnfläche. Die Genehmigung liegt vor.

Herausragende Vorteile dieses Hauses:

1. Flexibilität in der Nutzung

- **Eigennutzung und Vermietung:** Nutzen Sie eine Einheit selbst und vermieten Sie die zweite für stabile Einnahmen.
- **Wohnen und Arbeiten:** Das Erdgeschoss eignet sich perfekt als Kanzlei, Praxis oder Büro – mit separatem Eingang und großzügiger Raumaufteilung. Wohnen Sie komfortabel im Obergeschoss.
- **Zukunftsplanung:** Das Dachgeschoss bietet langfristiges Potenzial für zusätzlichen Wohnraum, sei es für die eigene Nutzung oder weitere Mieteinnahmen.

Hier finden Sie Rechenbeispiele: <https://www.2fh-schwetzingen.de/wissenswertes>

2. Zwei Wohneinheiten mit durchdachtem Grundriss

Beide Wohnungen sind großzügig und funktional gestaltet:

- Je ein Wohn-/Essbereich: Offener und heller Raum für gemeinsames Leben und Essen.
- Je 2 Schlafzimmer: Ideal für Familien oder als Arbeits-/Gästezimmer nutzbar.
- Je ein Tageslichtbad: Modern und hochwertig ausgestattet.
- Je ein Gäste-WC: Zusätzlicher Komfort für Bewohner und Gäste.
- Je ein Hauswirtschaftsraum und ein Abstellraum: Praktisch für Alltagsorganisation und Stauraum.
- Außenbereiche: Die Erdgeschosswohnung verfügt über eine Terrasse mit Zugang zum Garten, die Obergeschosswohnung über einen Balkon.
- Stellplätze: Jede Wohnung hat einen eigenen Pkw-Stellplatz.
- Voll unterkellert: Zusätzlicher Stauraum und Platz für Hobbies oder Technik.

3. Ausbaupotenzial

Das Dachgeschoss bietet langfristige Möglichkeiten:

- **Neue Räume:** Genehmigte Ausbaureserve für zwei zusätzliche Schlafzimmer, ein Badezimmer und einen weiteren Balkon.
- **Wertsteigerung:** Zusätzlicher Wohnraum erhöht langfristig die Attraktivität und den Wert der Immobilie.

4. Exklusive Ausstattung

- Hochwertige Bäder: Beide Einheiten verfügen über modern gestaltete, hochwertig ausgestattete Badezimmer.
- Eicheparkett: In allen Wohnräumen sorgt das edle Eicheparkett für ein warmes Ambiente.
- Elektrische Rollläden: Hoher Komfort durch elektrische Steuerung aller Rollläden.
- Videosprechanlagen: Sicherheit und Komfort durch modernste Technik in beiden Wohneinheiten.

5. Energieeffizienz und niedrige Betriebskosten

- Wärmepumpe von Buderus: Die moderne Heiztechnik sorgt für niedrige Betriebskosten und eine umweltfreundliche Nutzung.
- Kernsaniert: Elektrik, Leitungen, Fenster, Türen und Böden wurden vollständig erneuert, wodurch das Haus praktisch einem Neubau entspricht.

Ausstattung

Wohnkomfort

- Großzügige Wohn-/Essbereiche in beiden Wohnungen.
- Jeweils zwei Schlafzimmer und ein modernes Tageslichtbad.
- Gäste-WC in beiden Einheiten.
- Hauswirtschaftsraum und Abstellraum pro Wohnung.
- Eicheparkett in allen Wohnräumen.
- Elektrische Rollläden für maximalen Komfort.
- Videosprechanlagen in beiden Einheiten.

Außenbereiche:

- Terrasse mit Garten (Erdgeschoss).
- Balkon (Obergeschoss).
- Zwei Pkw-Stellplätze.
- Gepflegter Garten, ideal für Familien oder Freizeit.
- Gebäude und Technik:

Kernsaniert (Elektrik, Leitungen, Fenster und Böden).

- Effiziente Wärmepumpe für niedrige Betriebskosten.
- Voll unterkellert mit großzügigen Lager- und Technikräumen.

Zukunftspotenzial:

- Dachgeschoss ausbaubar zu ca. 70 m² zusätzlicher Wohnfläche.
- Möglichkeiten: Zwei weitere Schlafzimmer, ein Badezimmer und ein Balkon.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Gäste-WC

Lage

Lage – Hier leben Sie richtig

- Naturschutzgebiet Dossenwald: In Sichtweite und ideal für Spaziergänge, Jogging oder einfach zum Entspannen in der Natur.
- Rheinauer See: Nur 7 Minuten mit dem Fahrrad entfernt – perfekt für Wassersport, Baden oder einen Ausflug ins Grüne.
- Bildung und Betreuung: Schulen, Kindergarten und Freizeiteinrichtungen in direkter Umgebung.
- Einkaufsmöglichkeiten: Supermärkte und Einzelhandel sind in wenigen Minuten erreichbar.
- Garten: Der gepflegte Garten bietet Platz für Entspannung und Familienaktivitäten. Dieses Haus liegt in Schwetzingen-Ortsteil Hirschacker, einem familienfreundlichen Wohngebiet mit hervorragender Infrastruktur.

8 Minuten per Auto vom Zentrum/Schloss entfernt

etwa 11 km von Mannheim,

16 km von Heidelberg und 18 km von Ludwigshafen entfernt

Busverbindung 710/711

2 Gehminuten entfernt

S-Bahn S9 fußläufig entfernt

ohne Umstieg nach Mannheim & Karlsruhe Hbf, Lampertheim/Biblis, auch Ludwigshafen Hbf.

Autobahn A5 & A6 sowie B36 in wenigen Fahrminuten erreichbar

Infrastruktur:

Kindergarten, Grundschule

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	110,80 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Einrichtungsbeispiel

Exposé - Galerie



Diele OG



Bad

Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG



Blick vom OG in den Garten

Exposé - Grundrisse

Erdgeschoss - Wohnung 1



1. Obergeschoss - Wohnung 2

