74937 Spechbach

Ihr neues Familiendomizil: Viel Raum zum Leben, Entfalten & Wohlfühlen in Spechbach



Kaufpreis
390.000 €

Wohnfläche
215 m²

Zimmer
7

Ihr Ansprechpartner

Schürrer & Fleischer Immobilien GmbH & Co. KG

Filiale Heidelberg Wohnen
072513060600
info@schuerrer-fleischer.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	215 m²
Zimmer	7
Terrassen	1
Badezimmer	3
Grundstücksfläche	613 m²
Wohneinheiten	3

Preise & Kosten

Kaufpreis	390.000 €
Außencourtage	3,57 % inkl. MwSt.
Kaufpreis / qm	2.465,12 €

Zustand

Baujahr	1982
Verkaufstatus	offen

Energieausweis

Art	Bedarf
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	15.04.2036
Endenergiebedarf	175.10
Primär-Energieträger	FLUESSIGGAS

Austattung

Bad	
Küche	Einbauküche
Dachform	Satteldach
unterkellert	Ja

Lage-Beschreibung

Umfeld und Nachbarschaft:
Das Wohngebiet ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern und einer familienfreundlichen, gewachsenen Struktur. Hier genießen Sie ein hohes Maß an Privatsphäre und Ruhe, fernab vom Durchgangsverkehr, was die Lage besonders für Familien und Pendler attraktiv macht, die einen Ausgleich zum städtischen Alltag suchen.

Infrastruktur und Versorgung:
Trotz der naturnahen Lage ist die Nahversorgung gesichert:
Grundversorgung: Im Ort befinden sich eine Bäckerei, ein Kindergarten sowie eine Grundschule, die fußläufig oder in wenigen Minuten erreichbar sind.
Größere Supermärkte, Ärzte und weiterführende Schulen finden sich in den umliegenden Gemeinden wie Neidenstein, Epfenbach oder der Stadt Meckesheim (ca. 5–10 Autominuten).

Online-ID:
NASUABEN

Objekt-Nr.:
202122

vr-wohnen.de
Immobilienangebote von Volks- und Raiffeisenbanken

Verkehrsanbindung: Spechbach ist verkehrstechnisch gut angebunden. PKW: Über die B45 und B292 erreichen Sie die Zentren Heidelberg (ca. 25 Min.), Sinsheim (ca. 15 Min.) und Wiesloch/Walldorf (ca. 20 Min.) zügig. ÖPNV: Die nahegelegenen Bahnhöfe in Meckesheim oder Neidenstein bieten Anschluss an die S-Bahn Rhein-Neckar in Richtung Heidelberg und Heilbronn.

Freizeit und Erholung: Die Natur beginnt quasi vor der Haustür. Zahlreiche Wander- und Radwege laden zu Aktivitäten im Freien ein. Der angrenzende Naturpark Neckartal-Odenwald bietet einen hohen Freizeitwert für Sportbegeisterte und Naturliebhaber.

Zusammenfassend: Eine erstklassige Adresse für Menschen, die Wert auf eine ruhige Hanglage, eine gute Nachbarschaft und die Nähe zur Natur legen, ohne auf die Anbindung an die wirtschaftlichen Zentren der Region verzichten zu wollen.

Objektbeschreibung

Als alleinbeauftragtes Maklerunternehmen freuen wir uns, Ihnen diese außergewöhnliche Liegenschaft in ruhiger und attraktiver Wohnlage von Spechbach zum Kauf anbieten zu können.

Dieses freistehende Wohnhaus vereint eine solide Bausubstanz mit moderner Technik und überzeugt durch eine erstklassige Grundrissflexibilität. Ob als großzügiges Mehrgenerationenhaus, als Kombination aus Eigennutzung und Vermietung oder als zukunftssichere Kapitalanlage – dieses Objekt passt sich perfekt Ihren individuellen Lebensentwürfen an.

Das Anwesen besticht durch seine sonnige Hanglage und ein mit viel Liebe angelegtes Grundstück mit einer Gesamtfläche von ca. 613 m², das Ihnen reichlich Freiraum für Erholung im Grünen bietet.
Die Wohneinheiten im Überblick
Das Haus wurde bisher als großzügiges Einfamilienhaus bewohnt, ist jedoch rechtlich bereits in rechtlich getrennte Wohneinheiten (Wohnungseigentum) aufgeteilt. Mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 215 m² teilen sich die Räumlichkeiten wie folgt auf:

Erdgeschoss (ca. 99,49 m² – 4 Zimmer):
Das Herzstück des Hauses begeistert mit einem lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich, großen Fensterfronten und direktem Zugang zur sonnigen Hauptterrasse. Ein im Jahr 2022 geschmackvoll modernisiertes Tageslichtbad, eine schöne Küche sowie drei weitere flexible Zimmer runden diese Etage ab.

Dachgeschoss (ca. 57,24 m² – 2 Zimmer):
Eine gemütliche Einheit mit hellem Ambiente und klarem Zuschnitt. Ideal nutzbar als separater Bereich für Heranwachsende, für Gäste oder als ruhiges Home-Office.

Untergeschoss (ca. 58,49 m² – 2 Zimmer):

Dank der Hanglage bietet diese Einheit helle Wohnräume mit schönem Blick ins Grüne. Ausgestattet mit zwei Zimmern, einer Küche und einem ebenfalls 2022 stilvoll erneuerten Badezimmer eignet sie sich hervorragend als Einliegerwohnung.

Modernisierungen & Highlights

Die Eigentümer haben fortlaufend in den Werterhalt und die energetische Optimierung der Immobilie investiert:

Energie & Nachhaltigkeit: Installation einer modernen Photovoltaikanlage (2022) auf dem bereits isolierten Dach.

Sanitärkomfort: Umfassende und hochwertige Erneuerung der Bäder im Erd- und Untergeschoss im Jahr 2022.

Fenster: Teilweise Erneuerung in den Jahren 2012 und 2017 mit energieeffizienter 3-fach-Isolierverglasung.

Außenbereich & Parken: Eine großzügige Garage sowie ein gepflegtes Gartenhaus vervollständigen dieses attraktive Gesamtpaket.

Hinweis zur Nutzung: Da die Liegenschaft zuletzt als Gesamteinheit bewohnt wurde, müssten im Falle einer getrennten Vermietung lediglich Zähler für die verbrauchsgenaue Abrechnung nachgerüstet werden.

Ob Wohnen und Arbeiten unter einem Dach, Platz für die große Familie oder ein solides Investment – diese Immobilie eröffnet Ihnen vielfältige Entfaltungsmöglichkeiten in einer der charmantesten Gemeinden der Region.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem attraktiven Angebot und vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin mit uns.

sonstige Angaben

Gerne können Sie ein ausführliches Exposé mit weiteren Informationen anfordern oder auf unserer Website im VIP-Bereich downloaden.

Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen?
Mit uns glücklicher Verkäufer werden und einen unverbindlichen Beratungstermin vereinbaren.

Telefonische Erreichbarkeit
Mo. - Fr. : 9:00 - 12:00 und 14:00 - 17:00 Uhr
(Nicht an Feiertagen)

Objekt-Titel

Ihr neues Familiendomizil: Viel Raum zum Leben, Entfalten & Wohlfühlen in Spechbach

Impressionen


















Lidl-Shop























