

## Freistehendes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, großes Grundstück in guter Lage, unverbaubare Aussicht



Liselottestr. 6  
69168 Wiesloch

Grundstück 891 m<sup>2</sup>

Wohnfläche gesamt 201 m<sup>2</sup>

Baujahr 1973

Kaufpreis 695.000 €

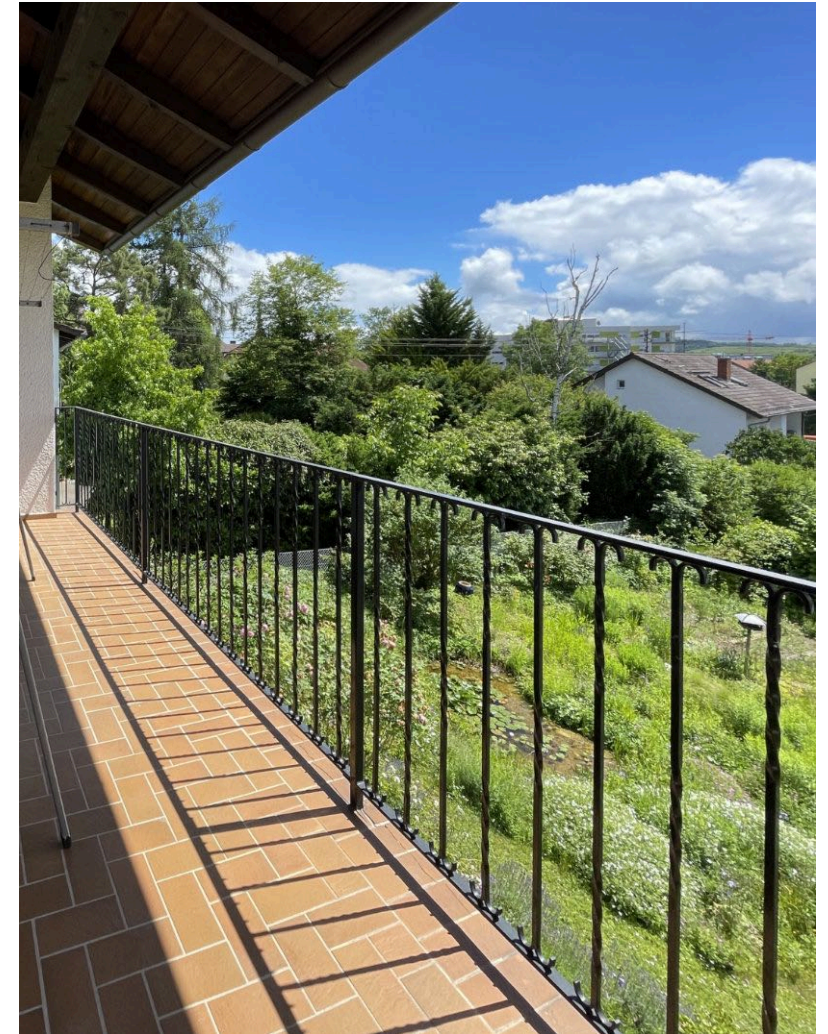
(Zum Vergleich: Grundstückswert laut  
Bodenrichtwert 2025 784.000 €)

von Privat, daher provisionsfrei

Sofort frei



**Freistehendes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, großes Grundstück in guter Lage, unverbaubare Aussicht**





**Freistehendes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, großes Grundstück in guter Lage, unverbaubare Aussicht**





# Objektbeschreibung - ein großzügiges Anwesen mit viel Potential

Das Objekt liegt in einer ruhigen gewachsenen Wohngegend mit Ein- und Mehrfamilienhäusern. Die großzügige Wohnfläche bietet ausreichend Platz für eine große Familie, ideal für Mehrgenerationenwohnen oder Wohnen und Arbeiten. Das gesamte Haus inklusive der Garage ist unterkellert. Neben 75 m² Platz für Lagerflächen, eine Werkstatt oder einen Hobbyraum gibt es im Souterrain noch eine Einliegerwohnung mit separatem Zugang, die sich zur Vermietung eignet. Eine große Doppelgarage ergänzt das Platzangebot.

Das Haus wurde in einem soliden Baustandard errichtet, über die Jahre hinweg laufend gepflegt und in Stand gehalten. Insgesamt ist es in einem guten Zustand. Nach fünfzig Jahren Nutzungsdauer muss jedoch dem Alter entsprechend die gesamte Haustechnik erneuert werden. Ein Wasserschaden in der Einliegerwohnung macht dort umfangreichere Sanierungsmaßnahmen erforderlich.

Mit einer Sanierung kann man das Haus energetisch zukunftsfähig ausrichten, ganz nach seinen Vorstellungen gestalten und man wird mit einem repräsentativen Eigenheim belohnt. Ein Schadensgutachten und ein energetischer Sanierungsfahrplan liegen bereits vor, ebenso wie erste Ideen zu Erweiterung oder Umbau.

Alternativ kann das Grundstück auch neu mit einem Doppel- oder Mehrfamilienhaus bebaut werden.



|   |           |
|---|-----------|
| Wohnfläche EG und OG<br>6 Zimmer,<br>2 Zimmer Ausbaureserve,<br>Küche, 2 Badezimmer,<br>2 separate Toiletten,<br>Balkon, Terrasse | 160 m²    |
| Wohnfläche Souterrain<br>1 Zimmer, Küche,<br>Bad mit Toilette,<br>separater Eingang   | 41 m²     |
| Keller  | 75 m²     |
| Doppelgarage  | 36 m²     |
| Rohbau massiv: Keller und Decken<br>Stahlbeton, Außenwände 30 cm<br>Porenbeton, verputzt  |           |
| Bj. 1973  |           |
| Kunststofffenster mit<br>Doppelverglasung   | 2012-2016 |
| Dach ungedämmt,<br>Eternit Berliner Welle,<br>asbestfrei  | 2006      |
| Doppelgarage mit<br>elektrischen Rollläden von  | 2006      |
| Warmwasserbereitung und<br>Energieträger:   | Strom     |



# Objektbeschreibung - Gartentraum

Der herrliche große Garten ist nach Süden ausgerichtet und naturnah angelegt mit Staudenbeeten, Teich und Bachlauf. Hier leben Molche und Libellen, Vögel, Schmetterlinge und Insekten.

Familien mit Kindern, Gartenliebhaber und Selbstversorger finden hier ihr Paradies und haben jede Menge Möglichkeiten zur freien Entfaltung.





# Lage



Wiesloch ist eine Große Kreisstadt im Rhein-Neckar-Kreis und hat ca. 26.000 Einwohner

Das Objekt liegt in einer ruhigen, grünen Umgebung mit Ein- und Mehrfamilienwohnhäusern. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in wenigen Minuten erreichbar.

## Entfernungen:

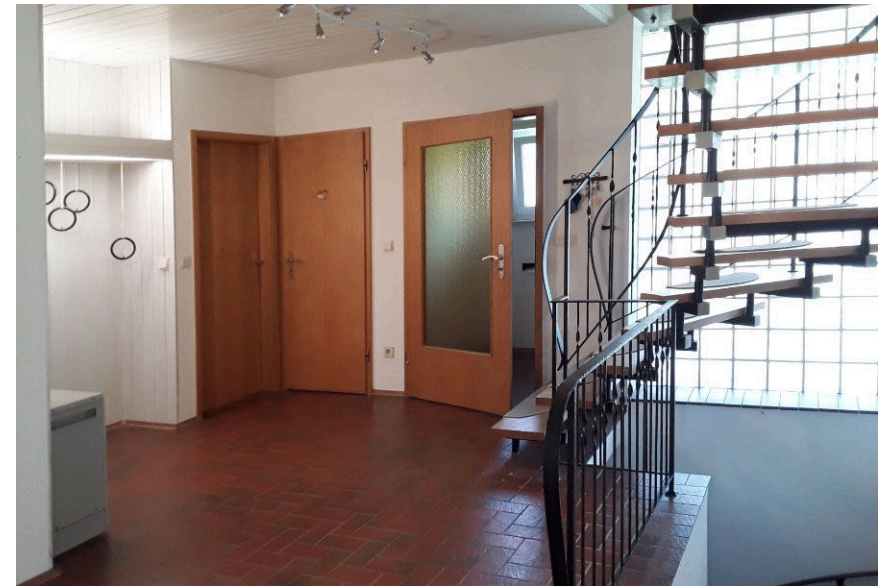
|                                      |           |
|--------------------------------------|-----------|
| Einkaufen /Tanken                    | ca. 750 m |
| Schulzentrum<br>mit allen Schularten | ca. 600 m |
| Wiesloch Stadtmitte                  | 1,5 km    |
| Bushaltestelle                       | ca. 350 m |
| Bahnhof<br>Wiesloch-Walldorf         | 1,5 km    |
| Bundesstraße B3                      | 1 km      |
| Autobahn A6                          | 2,5 km    |
| Autobahn A5                          | 5 km      |
| SAP Walldorf                         | 3 km      |
| Heidelberg Stadtmitte                | 13 km     |



# Erdgeschoss



Wohnzimmer



Großzügiges Entrée



Esszimmer



## Erdgeschoss



Wohnküche mit Speisekammer



Arbeits- und Gästezimmer



Durchgang Küche zum Esszimmer



## Obergeschoss



Schlafzimmer



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 2



## Obergeschoss



Bad OG



Flur



Separates WC



Flur mit Wandschrank



## Obergeschoss



Balkon mit Aussicht, Zugang vom Schlafzimmer und den Kinderzimmern



Ausbaureserve Zimmer 1



Ausbaureserve Zimmer 2



## Einliegerwohnung UG



Großzügiges, helles Wohn- und Schlafzimmer, mittlerweile leergeräumt



Entrée



# Keller



Werkstatt mit Ausgang zum Garten



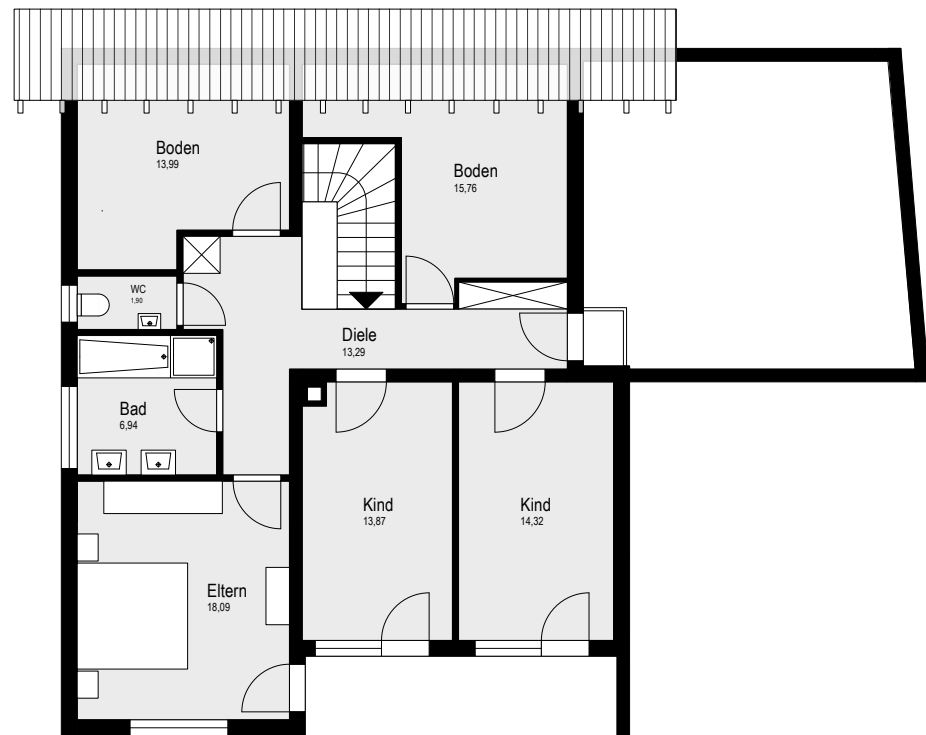
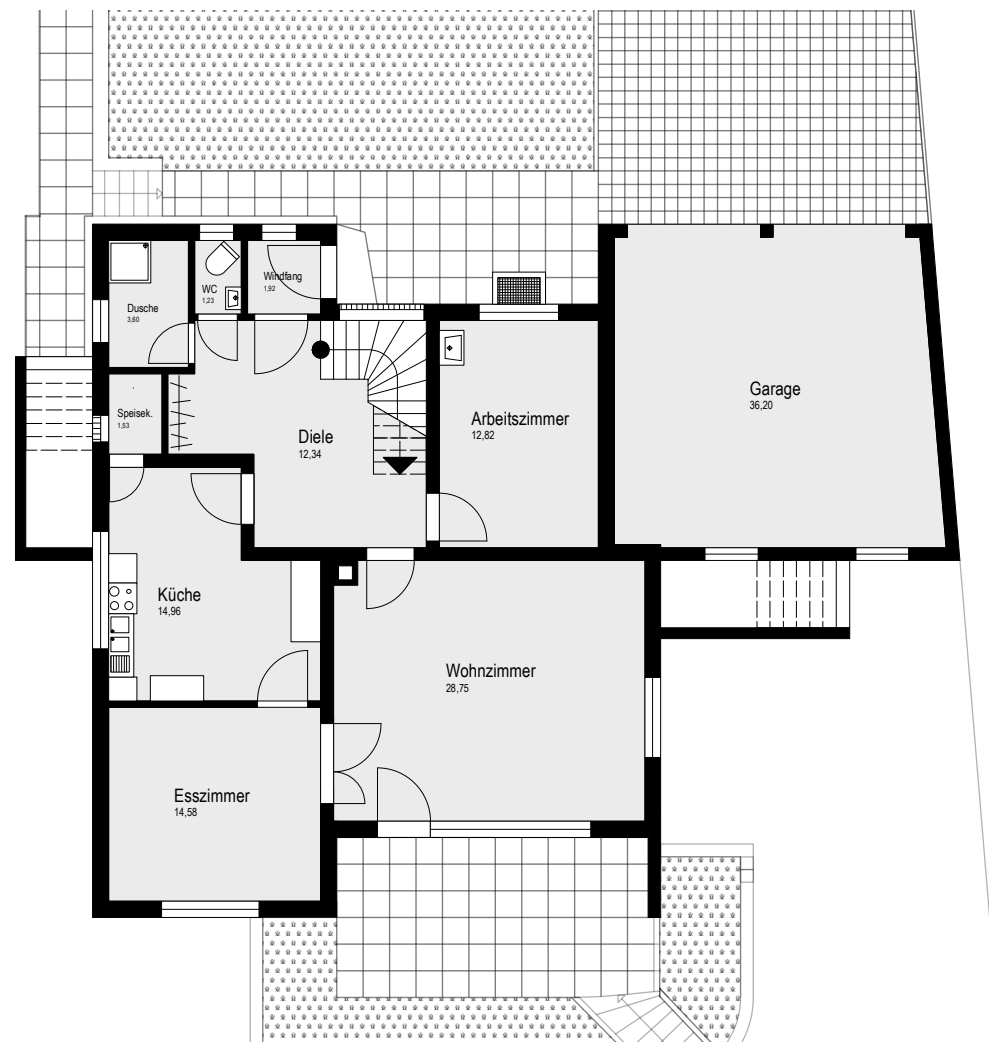
Großer Lagerraum unter der Doppelgarage



Vorratsraum



# Erdgeschoss und Obergeschoss





Architectural floor plan of the ground floor (Erdgeschoss) of a house. The plan includes the following rooms and areas:

- Wohn-/Schlafzimmer** (Living/Sleeping Room): 25,4 m², located on the left side.
- Küche** (Kitchen): 4,02 m², located at the top left, featuring a sink and stove.
- Dusche, WC** (Bathroom/Toilet): 5,24 m², located at the top left, adjacent to the kitchen.
- Diele** (Hallway): 6,94 m², located in the center, providing access to the living room, kitchen, and cellars.
- Keller** (Cellar): 12,67 m², located in the center, accessible via a staircase.
- Keller** (Cellar): 25,84 m², located at the bottom center, accessible via a staircase.
- Keller** (Cellar): 33,60 m², located at the top right, accessible via a staircase.

The plan also shows various architectural details such as doors, windows, and built-in furniture.





Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Novelle Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 19.10.2023 <sup>1</sup>

Gültig bis: 21.05.2034

Registriernummer BW-2024-005111880

1

Gebäude

|   |  |   |
|---|--|---|
| Gebäudetyp  | Mehrfamilienhaus freistehend   |   |
| Adresse   | 69168 Wiesloch   |   |
| Gebäudeteil <sup>2</sup>                              |  |   |
| Baujahr Gebäude <sup>3</sup>                          | 1973   |   |
| Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>                  | vor 1979   |   |
| Anzahl Wohnungen                                      | 2  |   |
| Gebäudenutzfläche (A <sub>W</sub> )                   | 225,0 m <sup>2</sup> <input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt   |   |
| Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>5</sup>    | Strom  |   |
| Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>5</sup> | Strom  |   |
| Erneuerbare Energien                                  |  |   |
| Art der Lüftung <sup>3</sup>                          | <input type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung<br><input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung      |   |
| Art der Kühlung <sup>3</sup>                          | <input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom<br><input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme  |   |
| Inspektionspflichtige Klimaanlage <sup>5</sup>        | Anzahl:  | Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion: |
| Anlass der Ausstellung des Energieausweises           | <input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)<br><input type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf <input type="checkbox"/> (Änderung/Erweiterung) |   |



Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfs unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des Energieverbrauchs ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, dies ist in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (Erläuterungen – siehe Seite 5). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch: ☐ Eigentümer ☐ Aussteller

☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller

engiwo.de®  
– ein Service der archaues.digital GmbH  
Dipl.-Ing. Norbert Schnitzler  
Im Hollergrund 3  
28357 Bremen

engiwo.de  
archaues.digital GmbH  
Im Hollergrund 3  
28357 Bremen  
Tel 0421.2412403

BAFA-152417

22.05.2024  
Datum

Dipl.-Ing. N. Schnitzler, zertifizierter Energieberater  
Unterschrift des Ausstellers

<sup>1</sup>Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG <sup>2</sup>Nur im Fall des § 79 Abs. 2 Satz 2 GEG einzutragen <sup>3</sup>Mehrfachangaben möglich  
<sup>4</sup>bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation <sup>5</sup>Klimaanlagen oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

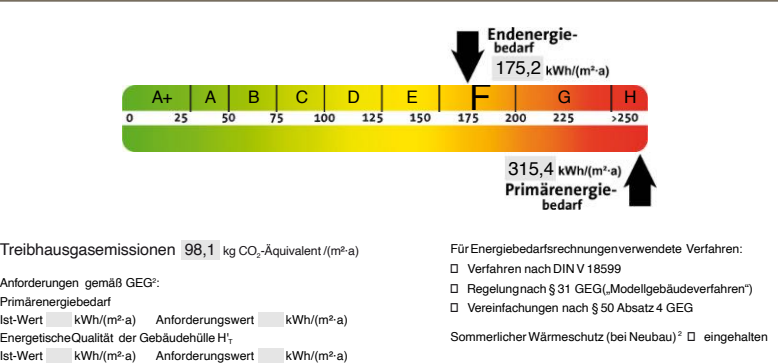
gemäß den §§ 79 ff. Novelle Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 19.10.2023 <sup>1</sup>

Berechneter Energiebedarf

Registriernummer BW-2024-005111880

2

Energiebedarf des Gebäudes



Endenergiebedarf des Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

175,2 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerb. Energien<sup>1</sup>: ☐ für Heizung ☐ für Warmwasser

☐ Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 2 oder 3 GEG

☐ Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Abs. 1, 3, 4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG

- ☐ Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)
- ☐ Wärmepumpe (§ 71c)
- ☐ Stromdirektheizung (§ 71d)
- ☐ Solarthermische Anlage (§ 71e)
- ☐ Heizungsanl. für Biom. o. Wasserstoff-derivate (§ 71f, g)
- ☐ Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)
- ☐ Solarthermie-Hybridheizung (§ 71h)
- ☐ Dezentrale, elektr. VVW-Bereitstellung (§ 71 Abs. 5)

☐ Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Abs. 2 GEG:

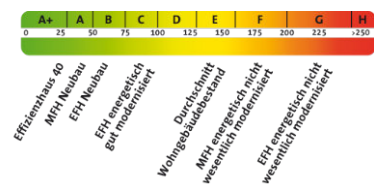
| Art der EE | Wärme <sup>2</sup> [%] | EEE Einzelanl. <sup>3</sup> [%] | EE aller Anl. <sup>2</sup> [%] |
|------------|------------------------|---------------------------------|--------------------------------|
|            |                        |                                 |                                |
|            |                        |                                 | Summe <sup>4</sup> [%]:        |

☐ Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt<sup>1</sup>:

| Art der EE | Anteil EE <sup>1/2</sup> [%] |
|------------|------------------------------|
|            |                              |
|            | Summe <sup>4</sup> [%]:      |

☐ Weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie<sup>4</sup>



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wenn standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>W</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<sup>1</sup>siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises <sup>2</sup>Nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG <sup>3</sup>Mehrfachnennungen möglich  
<sup>4</sup>EEH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus <sup>5</sup>Anteil der Einzelanlagen an der Wärmebereitstellung aller Anlagen <sup>6</sup>Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage  
<sup>7</sup>Nur bei gemeinsamen Nachweismitteln mehreren Anlagen <sup>8</sup>Summe einschließlich ggfs. weiterer Einträge in der Anlage <sup>9</sup>Anlagen, die vor dem 01.01.2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Übergangsregelung unterfallen, gem. Berechnung im Einzelfall <sup>10</sup>Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kältebedarf