

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



Liselottestr. 6
69168 Wiesloch

Grundstück 891 m²

Wohnfläche gesamt 201 m²

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.

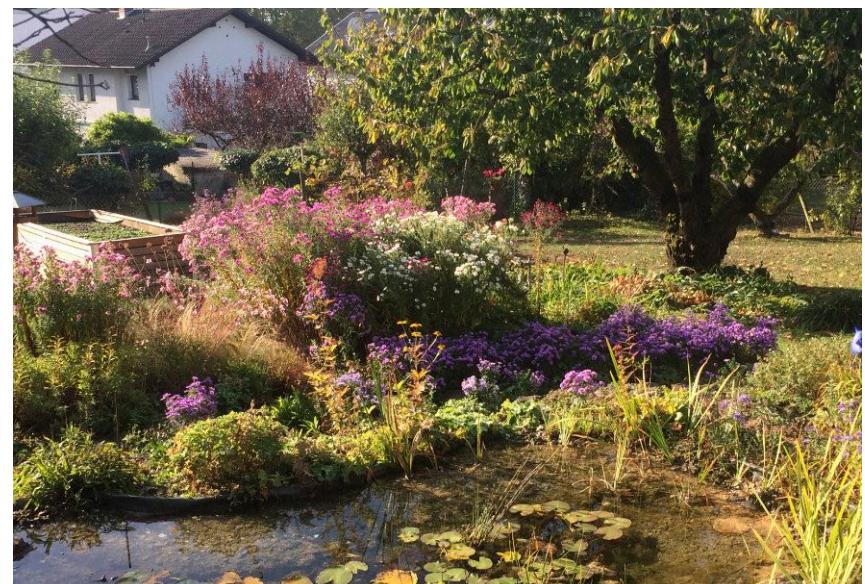


Wohnfläche EG und OG	160 m ²
6 Zimmer, 2 Zimmer Ausbaureserve, Küche, 2 Badezimmer, 2 separate Toiletten, Balkon, Terrasse	
Wohnfläche Souterrain	41 m ²
1 Zimmer, Küche, Bad mit Toilette, separater Eingang	
Keller	75 m ²
Doppelgarage	36 m ²
Rohbau massiv: Keller und Decken Stahlbeton, Außenwände 30 cm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



Quelle: Google Maps, Karten/Bilder 2024 GeoBasis DE/BKG, Maxar Technologies

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 mit allen Schularten	ca. 600 m
Wiesloch Stadtmitte	1,5 km
Bushaltestelle	ca. 350 m
Bahnhof 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



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

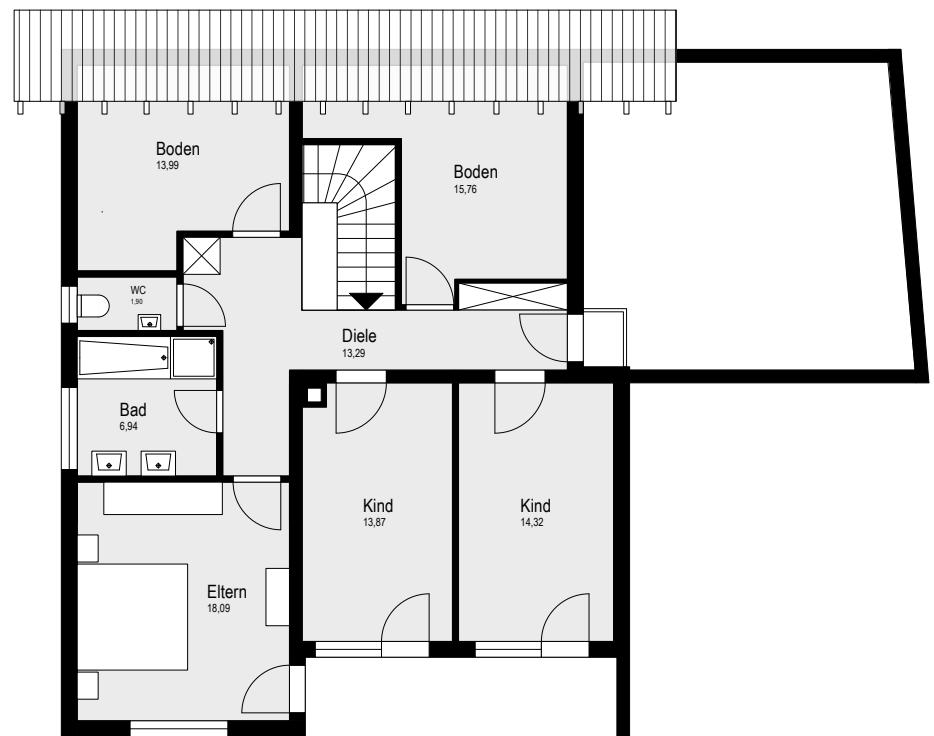
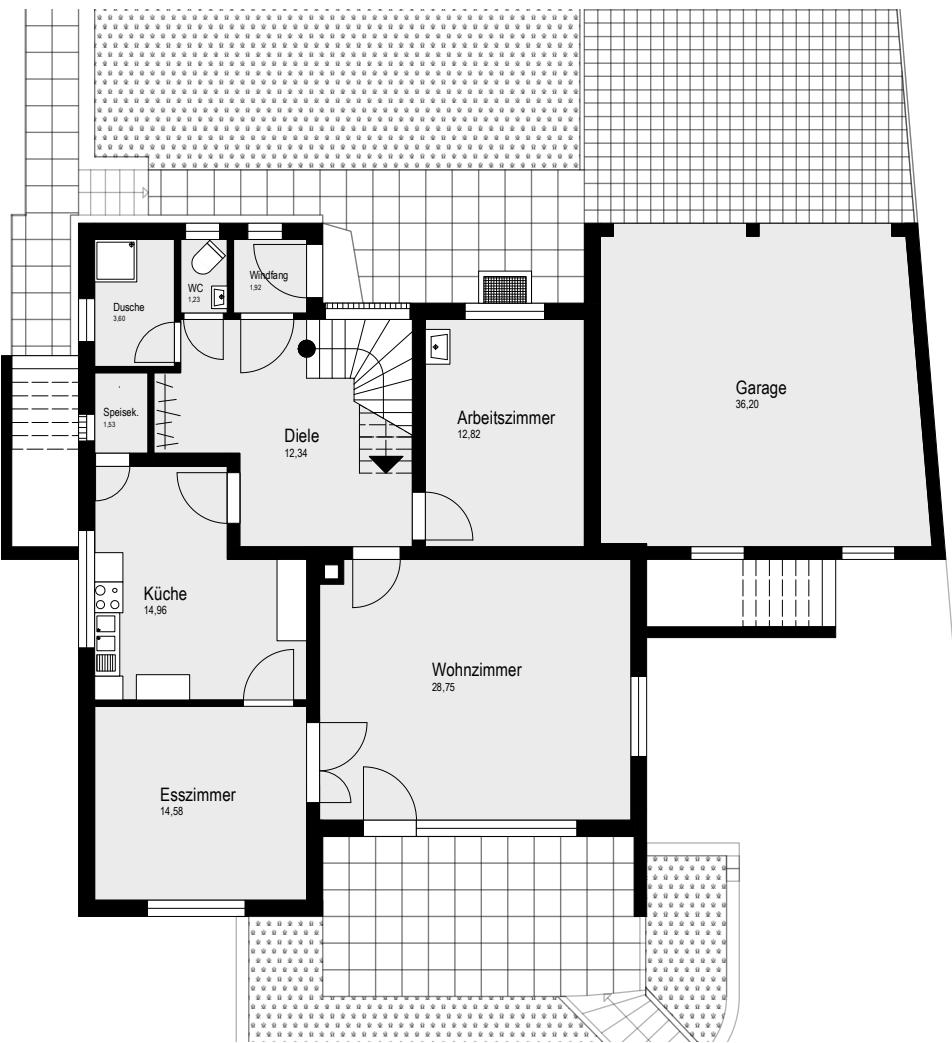


Entrée

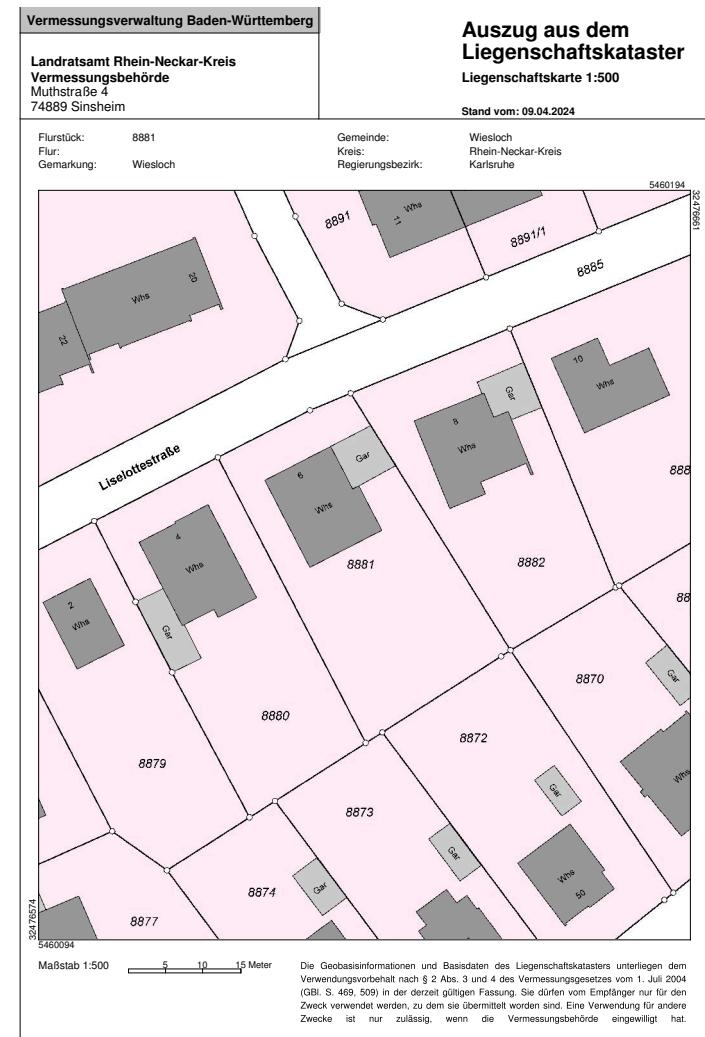
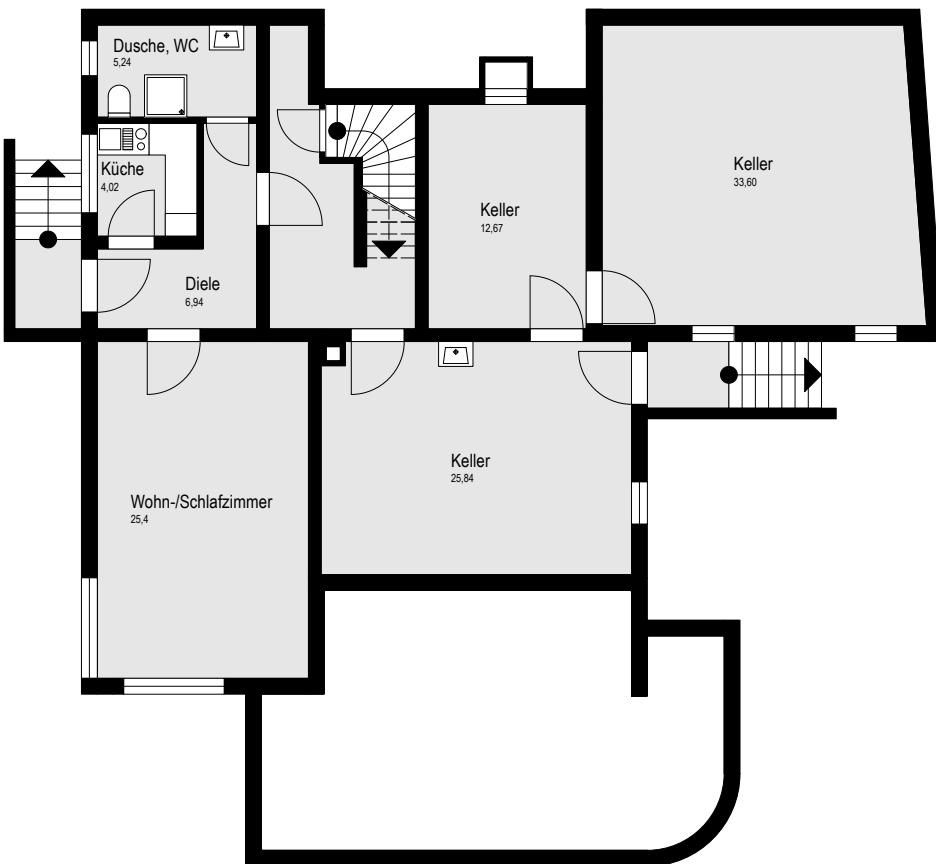
Keller



Erdgeschoss und Obergeschoss



Untergeschoss und Lageplan



Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude
gemäß den §§ 79 ff. Novelle Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 19.10.2023¹

Gültig bis: 21.05.2034

Registriernummer: BW-2024-005111880

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus freistehend	
Adresse	69168 Wiesloch	
Gebäudeteil ²		
Baujahr Gebäude ³	1973	
Baujahr Wärmeerzeuger ^{2,4}	vor 1979	
Anzahl Wohnungen	2	
Gebäudenutzfläche (A _n)	225,0 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 82 GE aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Strom	
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Strom	
Erneuerbare Energien		
Art der Lüftung ³	<input type="checkbox"/> Fensterlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
	<input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung ³	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom
	<input type="checkbox"/> Giefelverteilung	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme
Inspektionspflichtige Klimaanlagen ⁵	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau	<input type="checkbox"/> Modernisierung
	<input type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf	(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, dieslich 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 beigefügt (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 Servicedienst archaen.digital GmbH
Dipl.-Ing. Norbert Schnitzer
Im Hollergrund 3
28357 Bremen
28357 Bremen

engiwo.de
Mitarbeiter
Im Hollergrund 3
28357 Bremen
Tel 0421.2412403

BAFA-152417
22.05.2024
Datum
Dipl.-Ing. N. Schnitzer, zertifizierter Energieberater
Unterschrift des Ausstellers

¹Datum des angewandten GEG, gegebenenfalls des angewandten Änderungsgesetzes zum GEG ²nur im Fall des § 79 Abs. 2 Satz 2 GE einzutragen ³Mehrflachengaben möglich
⁴bei Wärmenetzen Baujahr der Übertragestation ⁵Klimaanlagen oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlagen im Sinne des § 74 GE

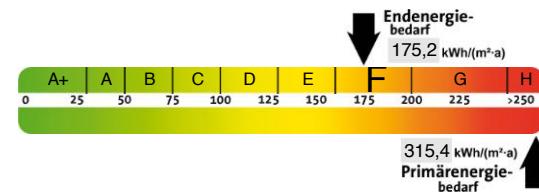
ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude
gemäß den §§ 79 ff. Novelle Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 19.10.2023¹

Berechneter Energiebedarf

Registriernummer: BW-2024-005111880

2

Energiebedarf des Gebäudes



Treibhausgasemissionen: 98,1 kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)

Anforderungen gemäß GEG²:

Primärenergiebedarf

Ist-Wert: kWh/(m²·a) Anforderungswert: kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H¹:

Ist-Wert: kWh/(m²·a) Anforderungswert: kWh/(m²·a)

Für Energiebedarfsrechnungen verwendete Verfahren:

- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)² eingehalten

Endenergiebedarf des Gebäudes

175,2 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien³ 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)

Solarthermische Hybridheizung (§ 71i)

Dezentrale, elek. WW-bereit (§ 71 Abs. 5)

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

Art der EE Wärme⁴ [%] EEE Einzelanl.⁵ [%] EE Aller Anl.⁶ [%]

Summe⁷ [%]:

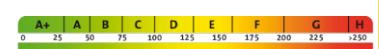
Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt:

Art der EE Anteil EE⁸ [%]

Summe⁷ [%]:

Weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie⁴



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen 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_n), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises. ²nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG. ³Mehrflachennummern möglich
⁴EFH: Einfamilienhaus, MfH: Mehrfamilienhaus ⁵Anteil der Einzelanlagen der Wärmebereitstellung aller Anlagen ⁶Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage ⁷nur bei gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen ⁸Summe einschließlich ggfs. weiterer Einträge in der Anlage ⁹Anlagen, 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 ¹⁰Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-Kältebedarf