

# Außergewöhnliches Anwesen in Höhenlage mit beeindruckender Fernsicht in Ziegelhausen!



## Allgemein:

|                        |                  |                     |                                |
|------------------------|------------------|---------------------|--------------------------------|
| Objektnr. extern:      | 12252            | Stand vom:          | 06.10.2026                     |
| Nutzungsart:           | Wohnen           | Vermarktungsart:    | Kauf                           |
| Objektart:             | Haus             | Baujahr:            | 1983                           |
| Ort:                   | 69118 Heidelberg | Verfügbar ab:       | nach Vereinbarung              |
| Wohnfläche:            | 255,00 m²        | Grundstücksfläche:  | 1.219,00 m²                    |
| Anzahl Zimmer:         | 8,0              | Anzahl Badezimmer:  | 3,0                            |
| Anzahl sep. WC:        | 1,0              | Anzahl Stellplätze: | 6,0                            |
| Einliegerwohnung:      | ja               | Zustand:            | Teil/Vollrenovierungsbedürftig |
| Ausstattungskategorie: | Gehoben          |                     |                                |

## Preise:

|            |               |                      |    |
|------------|---------------|----------------------|----|
| Kaufpreis: | 950.000,00 €  | Provisionspflichtig: | ja |
| Provision: | (inkl. MwSt.) |                      |    |

## Energiepass:

|                           |               |                            |                |
|---------------------------|---------------|----------------------------|----------------|
| Art des Energieausweises: | VERBRAUCH     | Gültig bis:                | 2036-06-10     |
| Ausstelldatum:            | 2026-06-11    | Jahrgang:                  | 2014           |
| Baujahr Heizung:          | 1983          | Wertklasse:                | H              |
| Primärer Energieträger:   | Erdgas schwer | Energieverbrauchskennwert: | 204,60 kWh/m²a |

## Ansprechpartner:

|            |                             |          |                              |
|------------|-----------------------------|----------|------------------------------|
| Firma:     | S-Immobilien Kraichgau GmbH | Name:    | Lars Diegel                  |
| Position:  | Immobilienmakler            | Straße:  | Hauptstraße 126              |
| Ort:       | 74889 Sinsheim              | Telefon: | 497251777290                 |
| Faxnummer: | 07251 77-7294               | E-Mail:  | sinsheim@s-immo-kraichgau.de |
| www:       | www.s-immo-kraichgau.de     |          |                              |

## Infrastruktur:

## Objektbeschreibung:

---

Ein Zuhause mit besonderem Charakter, viel Platz und einer Aussicht, die begeistert!

In begehrter Höhenlage von Heidelberg-Ziegelhausen präsentiert sich dieses außergewöhnliche Anwesen auf einem großzügigen Grundstück von etwa 1.219 m<sup>2</sup>. Das ca. im Jahr 1983 errichtete Gebäude besticht durch seine besondere Atmosphäre, eine durchdachte Grundrissgestaltung und großzügige Wohn- und Außenbereiche.

Die ruhige Lage mit nur geringem Verkehrsaufkommen sowie die beeindruckende Fernsicht über Ziegelhausen verleihen diesem Anwesen eine ganz besondere Wohnqualität. Hier verbinden sich Großzügigkeit, Privatsphäre und ein außergewöhnliches Landschaftserlebnis zu einem Zuhause mit hohem Wohlfühlfaktor.

Das Herzstück des Hauses bildet das großzügige Erdgeschoss. Der Wohnbereich wurde geschickt auf unterschiedlichen Ebenen gestaltet und vermittelt dadurch eine besondere räumliche Atmosphäre. Das Wohnzimmer liegt einige Stufen tiefer und öffnet sich dank der großzügigen Fensterflächen eindrucksvoll zur umliegenden Landschaft. Von hier aus gelangen Sie auf den großzügigen Balkon mit angrenzender Terrasse. Dieser sonnenverwöhnte Außenbereich ist zweifellos eines der Highlights der Immobilie: Die weitläufige Aussicht über den Ort und die Umgebung schafft einen einzigartigen Rahmen für entspannte Stunden, gesellige Abende oder einfach den Genuss der besonderen Lage. Ergänzt wird diese Etage durch ein gemütliches Kaminzimmer, ein Büro, ein Gäste-WC sowie eine großzügige Küche mit Essbereich und praktischer Speisekammer. Die Räume sind funktional und zugleich großzügig angeordnet und bieten vielfältige Möglichkeiten für individuelles Wohnen und Arbeiten.

Im Obergeschoss befindet sich der private Bereich des Hauses. Hier erwarten Sie das großzügige Elternschlafzimmer mit Ankleide und eigenem Badezimmer, zwei weitere Zimmer sowie ein zusätzliches Duschbad. Ein besonderes Extra ist der vorhandene Saunaraum, der das private Wohnangebot um einen kleinen Wellnessbereich ergänzt. Von dieser Etage gelangen Sie direkt auf die hinter dem Haus gelegene, teilweise überdachte Terrasse. Abseits des Alltags können Sie hier in geschützter und ausgesprochen ruhiger Atmosphäre Ihre Freizeit genießen. Die besondere Hanglage sorgt dabei für viel Privatsphäre und eine angenehme Verbindung zur Natur.

Die Hanglage des Gebäudes ermöglicht eine zusätzliche Wohneinheit im unteren Geschoss. Die ca. 58 m<sup>2</sup> große Einliegerwohnung ist seit 1998 an den derzeitigen Mieter vermietet. Die Grundmiete beträgt 4.920,00 € p.a.. Das bestehende Mietverhältnis ist im Rahmen des Verkaufs zu übernehmen. Darüber hinaus befinden sich auf dieser Etage ein Abstellkeller, der Heizraum, ein Hauswirtschaftsraum sowie ein weiterer Abstellraum.

Auch hinsichtlich der Parkmöglichkeiten überzeugt das Anwesen: Neben einer großen Doppelgarage stehen zusätzlich drei kleinere Garagen zur Verfügung. Damit bietet die Immobilie ein außergewöhnlich großzügiges Angebot an geschützten Stellplätzen und zusätzlichen Nutzungsmöglichkeiten.

Dieses besondere Haus überzeugt nicht allein durch seine großzügigen Flächen und die vielseitige Raumaufteilung. Es ist vor allem die außergewöhnliche Atmosphäre, die dieses Anwesen so besonders macht. Die Kombination aus großzügigem Grundstück, ruhiger Höhenlage, beeindruckender Fernsicht, vielfältigen Wohn- und Rückzugsbereichen sowie mehreren Terrassen macht diese Immobilie zu einer seltenen Gelegenheit in Heidelberg-Ziegelhausen.

Überzeugen Sie sich selbst von der besonderen Wohnqualität dieses außergewöhnlichen Anwesens – wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Gerne können Sie die Finanzierungsberater der Sparkasse Kraichgau unter [www.sparkasse-kraichgau.de/baufinanzierung](http://www.sparkasse-kraichgau.de/baufinanzierung) kontaktieren. Denn es gibt Wünsche, die dulden keinen Aufschub.

Dieses Exposé ist teilweise unter Nutzung von KI-gestützten Anwendungen entstanden.

## Ausstattung:

---

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- mehrere Bäder
- Doppelgarage
- 2 Balkone

## Sonstiges:

---

Für weitere Informationen sowie ein ausführliches Exposé kontaktieren Sie bitte den Anbieter.

Die Angaben im Exposé beziehen sich auf die Informationen des Auftraggebers. Eine Gewähr für die vollständige Richtigkeit kann nicht übernommen werden. Die Abbildungen sind nicht maßstäblich und dienen der Illustration. Bei Flächenmaßen handelt es sich um Circa-Angaben vom Eigentümer oder Rohbaumaße. Das dargestellte Mobiliar ist nur ein beispielhafter Einrichtungsvorschlag.

## Bilder

---

seitliche Terrasse



Balkon mit herrlichem Ausblick



großzügiger Wohnbereich



Kaminzimmer



Küche



Essbereich



Arbeitszimmer



Treppenaufgang



Flur



Schlafzimmer mit Ankleide



Tageslicht-Elternbad



Zimmer



Tageslicht-Duschbad



Zimmer



Sauna mit begehbarer Dusche



Hauswirtschaftsraum



Terrasse



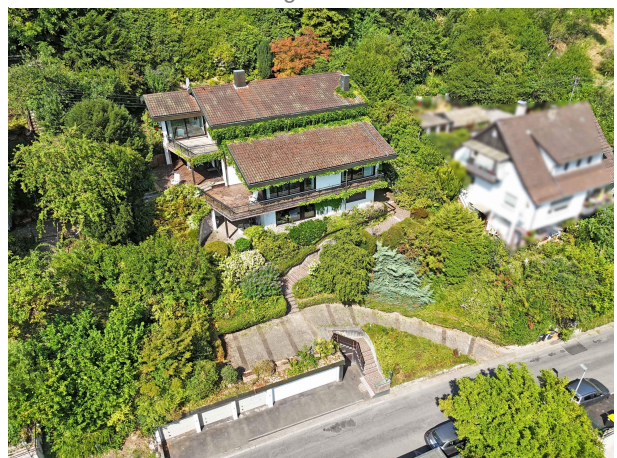
Terrasse



Terrasse



Drohnenansicht mit Garagen



Drohnenansicht



Kennwert Energieausweis

