



## 74937 Spechbach

# Zu Hause mit Zukunft: Gepflegtes Mehrfamilienhaus inklusive Bauland – Spechbach



**530.000 €**

Kaufpreis

**215 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**1125 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**7**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Schürer & Fleischer Immobilien GmbH & Co.KG**

Filiale Heidelberg Wohnen

Tel.: 00496221434100

[info@schuerrer-fleischer.de](mailto:info@schuerrer-fleischer.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	215 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	1.125 m <sup>2</sup>
Zimmer	7
Badezimmer	3
Terrassen	1
Wohneinheiten	3

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	August 2026
--------------	-------------

### Zustand

Baujahr	1982
Verkaufstatus	offen

### Preise & Kosten

Kaufpreis	530.000 €
Kaufpreis / qm	2.465,12 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

### Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	15.04.2036
Baujahr (Haus)	1982
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	175.10
Primär-Energieträger	FLUESSIGGAS
Wertklasse	F



## Ausstattung

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

### Dachform

Satteldach	✓
------------	---

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----



## Beschreibung

Als alleinbeauftragter Makler freuen wir uns, Ihnen diese außergewöhnliche Liegenschaft in attraktiver Wohnlage von Spechbach zum Kauf anzubieten.

Dieses freistehende Mehrfamilienhaus (Fertighaus) vereint solide Bausubstanz mit moderner Ausstattung und bietet durch seine Flexibilität ideale Bedingungen – sei es als großzügiges Mehrgenerationenhaus oder als Kombination aus Eigennutzung und Vermietung.

Das Anwesen besticht durch seine ruhige, sonnige Lage und ein gärtnerisch liebevoll angelegtes Grundstück, das mit einer Gesamtfläche von ca. 1.125 m<sup>2</sup> viel Raum zur Entfaltung bietet. Eine Besonderheit stellt die Aufteilung in zwei Flurstücke dar: Das zweite Flurstück mit ca. 512 m<sup>2</sup> ist als Bauland ausgewiesen und bietet Ihnen gemäß vorliegendem Bebauungsplan wertvolle Reserven für eine weitere Bebauung.

---

### Die Wohneinheiten im Überblick

Das Haus wurde bisher als großzügige Einheit genutzt, ist jedoch rechtlich bereits in Wohnungseigentum aufgeteilt. Mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 215 m<sup>2</sup> verteilen sich die Räumlichkeiten wie folgt:

**Erdgeschoss (ca. 99,49 m<sup>2</sup>):** Das Herzstück des Hauses. Eine lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung mit anspruchsvollem Wohnambiente. Der weitläufige Wohn-/Essbereich mit großen Fensterflächen bietet direkten Zugang zur sonnigen Terrasse. Ein Tageslichtbad (2022 modernisiert), zwei weitere Zimmer und eine schöne Küche runden diese Etage ab.

**Dachgeschoss (ca. 57,24 m<sup>2</sup>):** Eine gemütliche 2-Zimmer-Wohnung, die sich durch helle Räume und einen klaren Zuschnitt auszeichnet. Ideal als separate Wohneinheit für ältere Kinder oder als Home-Office-Bereich.

**Untergeschoss (ca. 58,49 m<sup>2</sup>):** Diese Einheit verfügt über zwei Zimmer mit Küche und ein modernes Bad (2022). Durch die Hanglage genießen Sie auch hier ein angenehmes Wohngefühl mit Blick ins Grüne.

---

### Modernisierungen & Ausstattung

Die Eigentümer haben fortlaufend in den Erhalt und die energetische Modernisierung der Immobilie investiert:

**Energie:** Installation einer modernen Photovoltaikanlage (2022) auf dem isolierten Dach.

**Sanitär:** Umfassende Erneuerung der Bäder im Erd- und Untergeschoss im Jahr 2022.

**Fenster:** Teilweise Erneuerung in den Jahren 2012 und 2017 mit Dreifachverglasung.

**Außenanlage:** Ein gepflegtes Gartenhaus sowie eine große Garage vervollständigen dieses attraktive Angebot.

**Hinweis zur Nutzung:** Da das Objekt bisher als Einfamilienhaus bewohnt wurde, müssten bei einer geplanten separaten Vermietung der Einheiten zusätzliche Zähler für eine verbrauchsgenaue Abrechnung installiert werden.

Ob Sie Wohnen und Arbeiten kombinieren möchten, Platz für die große Familie suchen oder ein sicheres Investment mit zusätzlichem Baupotenzial anstreben – dieses Objekt bietet Ihnen alle Möglichkeiten in einer der schönsten Lagen der Region.

Vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin!

## Lage

**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).

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.

## 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)



























