

# Exposé

## Einfamilienhaus in Meißenheim Modernes Wohnen im Grünen



Objekt-Nr. **OM-288154**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **1.290.000 €**

Ansprechpartner:  
Herrn Heuting

77974 Meißenheim  
Baden-Württemberg  
Deutschland

|                   |                       |              |                   |
|-------------------|-----------------------|--------------|-------------------|
| Baujahr           | 2003                  | Übernahme    | Nach Vereinbarung |
| Grundstücksfläche | 754,00 m <sup>2</sup> | Zustand      | Neuwertig         |
| Etagen            | 2                     | Schlafzimmer | 4                 |
| Zimmer            | 6,00                  | Badezimmer   | 3                 |
| Wohnfläche        | 320,00 m <sup>2</sup> | Garagen      | 1                 |
| Nutzfläche        | 100,00 m <sup>2</sup> | Stellplätze  | 4                 |
| Energieträger     | Gas                   | Heizung      | Fußbodenheizung   |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das gepflegte und architektonisch modern gestaltete ansprechende Architektenhaus wurde ca. 2003 in hochwertiger energieeffizienter Massivbauweise erstellt und wird verschiedenen Wohnansprüchen gerecht. In seiner gesamten Planung ist es qualitativ hochwertig gestaltet.

Das Gebäude erfuhr zwischen 2020-2023 eine hochwertige Generalsanierung (Neubauzustand).

## Ausstattung

Dieses Architektenhaus wurde in den Jahren (2020-2023) hochwertig saniert/modernisiert und mit neuester Technik ausgestattet. Den jetzigen Besitzern ist es gelungen, eine zeitgemäße Modernität zu schaffen.

In der Architektur, der Raumaufteilung, der Wohnflächengröße und dem jetzigen - technischen - Stand, ist das Objekt im Luxusbereich angeordnet.

Die Ausstattung ist durchgängig hochwertig. Angefangen bei den Bädern mit Regendusche/Schwalm, Sanitärkeramik und Armaturen, Dusch-WCs, Bidet, Sauna, Eichen-Parkett-Dielen etc. bis hin zuteilweise hochwertiger Stucco-Veneziano-Spachteltechnik an den Wänden, ist diese Immobilie hochwertig eingerichtet.

Zusätzlich zu der in den Bädern verlegten Fußbodenheizung wurden in diesen fernbedienbare Design-Infrarot-Strahler für eine schnellfristige Wärme in den Jahresübergangszeiten installiert. Die Schlafzimmer sind mit Klimaanlage ausgestattet, die ebenfalls zur Wärmeabgabe Verwendung finden können.

Ein 3D-Wasserdampf-Kamin im Ess-/Küchenbereich von 120 cm Länge verbindet natürliche Flammeneffekte mit gesundem Raumklima, indem Wasserdampf und modernste LED-Technologie kombiniert werden.

Das hochwertige Lichtdesign beinhaltet schwenkbare RGBW-LED Deckenstrahler und indirekte RGBW-LED-Strips, die über Fernbedienung dimmbar und farblich anpassbar sind.

Die Fenster verfügen über elektronisch fernsteuerbare Außenjalousien, die über Inhouse-Fernbedienung oder per Smartphone bedienbar sind.

Der sonnige Garten besticht unter anderem durch eine harmonische Zusammensetzung von Bäumen, Sträuchern, Stauden und verfügt über diverse Sitzgelegenheiten.

Durch die besondere uneinsichtbare Lage des Grundstücks, ergibt sich zur gesamten Gartenseite ein freier parkähnlicher Blick ins Grüne.

Der gesamte Garten- und Hausbereich ist mit dimmbaren LED-Strahlern versehen und über Inhouse-Fernbedienung oder Smartphone steuerbar.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Die Immobilie ist in seiner Ausstattung und Flexibilität seiner Zeit weit voraus und kann jedem Veränderungswunsch (oder auch evtl. gesetzl. Verordnungen), speziell im Energiebereich ohne große technische Schwierigkeiten angepasst werden.

Zudem ließe sich die Immobilie ohne großen Aufwand als Mehrgenerationenhaus nutzen.

- ferngesteuerte Jalousien, Heizungsanlage, Licht etc.
- Garage als Eventraum, mit zugehöriger technischer Ausstattung
- Wallbox-LAN Anschluss

- Whirlpool Badewanne
- LED Wasserdampfkamin
- Jeder Raum verfügt über TV- und LAN Anschluss
- die ganze Hausbeleuchtung ist dimmbar
- Fingerprint Türöffnung für Garage
- Wäscheabwurf
- eigener Brunnen
- technische Vorrichtung für PV-Anlage/Wärmepumpe/Solarthermie etc.
- für einen evtl. Außenpool, 4 x 8 m, besteht ein optimales Platzangebot
- und vieles mehr.

(Nach Absprache könnte diverses Inventar übernommen werden.)

Ist Ihr Interesse geweckt? gerne übersenden wir Ihnen ein ausführliches Exposé.

Ansprechpartner: Herr Heuting

## **Lage**

Direkt im Dreiländereck, nahe zur Schweiz und Frankreich, liegt diese wunderschöne Immobilie, eingebettet zwischen Vogesen, Elsass und Schwarzwald. Die kulturelle Vielfalt des Dreiländerecks, mit den interessanten Städten Straßburg 0,5h, Freiburg 0,5h, Karlsruhe 1h, Basel 1h.

Aktivitäten/Natur: mehrere Badeseen direkt um die Ecke (in 5 Minuten erreichbar), Rheinarme, Rhein (für Wassersport) etc., die alle nur wenige Fahr-/Gehminuten Minuten entfernt sind, ebenso warten zahlreiche Wander- und Fahrradwege.

Sowohl im Sommer wie im Winter bietet diese Region eine hochabwechslungsreiche Lebensqualität.

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Krankenhaus, Post, Schulen, Kita, sind teilweise im Ort bzw. kurzfristig erreichbar.

In unmittelbarer Nähe, nur ca. 20 Autominuten entfernt, erwartet Sie der größte europäische Freizeitpark Rust.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

|                        |                              |
|------------------------|------------------------------|
| Energieausweistyp      | Verbrauchsausweis            |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014               |
| Endenergieverbrauch    | 32,80 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | A                            |



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

