

Exposé

Reihenhaus in Hockenheim

Helles Reihenhaus Hockenheim Waldrandlage Maklerfrei von Privat



Objekt-Nr. OM-290168

Reihenhaus

Verkauf: **419.000 €**

Ansprechpartner:
Christian Muszynski
Mobil: 0172 7256579

68766 Hockenheim
Baden-Württemberg
Deutschland

| | | | |
|-------------------|-----------------------|-------------|----------------|
| Baujahr | 1966 | Zustand | gepflegt |
| Grundstücksfläche | 373,00 m ² | Badezimmer | 1 |
| Zimmer | 5,00 | Garagen | 1 |
| Wohnfläche | 113,16 m ² | Stellplätze | 1 |
| Energieträger | Öl | Heizung | Zentralheizung |
| Übernahme | Nach Vereinbarung | | |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das verlinkerte Reihenmittelhaus mit einer Garage befindet sich in Waldrandlage und umfasst eine Grundstücksfläche von insgesamt 373 Quadratmeter (Eigenbesitz, KEINE Erbpacht!). Es wurde im Jahre 1966 erbaut und seither liebevoll instandgehalten. Die ansprechende Immobilie besticht durch eine besondere Bauweise auf halben Etagen und durch lichtdurchflutete Wohnräume. Die Wohnfläche von ca. 113 m² bietet Platz für die ganze Familie. Zusätzliche ca. 27 m² Nutzfläche befindet sich im Kellergeschoß und wird abgerundet durch eine Garage. Eine ca. 26qm windgeschützte Terrasse mit Markisen und gemauertem Kamin/Aussengrill lädt zum Relaxen ein und bildet den Übergang in den Garten.

Im Erdgeschoss werden Sie in einem Eingangsbereich mit Terrassen- und Gartenzugang empfangen. Vor dort gelangen Sie in ein Gäste-WC, ein Arbeitszimmer und in einen hellen Essbereich mit Küchenanbindung.

Das Zwischengeschoss überzeugt durch ein lichtdurchflutetes Wohnzimmer. Das Dachgeschoss überrascht durch ein großes Elternschlafzimmer, ein zeitloses Tageslicht-Wannen-Duschbad und ein Kinderzimmer mit

Blick ins Grüne. Sowohl das Zwischen- als auch das Obergeschoss ist mit Parkett verlegt. Im Untergeschoss gelangen Sie über einen Vorraum in einen beheizten Tageslicht-Hobbyraum mit Fenstern und Gartenzugang, in einen Heizungs- und Technikraum mit Ölheizung, sowie in einen Kriechkeller.

Ausstattung

Erdgeschoss:

- Eingangsbereich,
- Gäste-WC mit Fenster,
- Arbeitszimmer,
- Zugang zu Terrasse und Garten,
- Esszimmer und Küche

Zwischengeschoss:

- lichtdurchflutetes Wohnzimmer

Dachgeschoss:

- Kinderzimmer,
- Tageslicht-Wannen-Duschbad,
- Schlafzimmer

Kellergeschoss:

- Vorraum,
- Tageslicht-Hobbyraum mit Gartenzugang,
- Heizungs- und Technikraum,
- Kriechkeller

Außenbereich:

- Terrasse mit gemauertem Sandsteinkamin,
- gemütlicher Garten, eine Garage auf separatem Grundstück

Sonderausstattung:

- Elektrische Rollläden
- Elektrische Markisen vor Terrasse, Esszimmer, Wohnzimmer, Badezimmer, Schlafzimmer
- Fußbodenheizung
- Travertin Fliesen im Großteil des Erdgeschosses
- Parkettboden im Obergeschoss
- Helle Massivholztreppe
- Unterirdischer Erdölaufentank
- Kupferdach mit Blitzableiter
- Türklingel mit Videokamera
- 1 Garage (zweite Garage auf Anfrage !)
- Praktisches Gartenhaus f. Gartengeräte

Modernisierungen

- 2. Generation Fenster Holz; doppelt verglast / neue Rollläden
- Gemauerter Kamin/Außen Grill aus Sandstein
- Innenisolierung des Dachstuhls
- Verlegung von Parkettboden in den oberen Etagen
- Verlegung einer Fußbodenheizung in Küche/Esszimmer und Verlegung von Travertin Fliesen
- Verlegung des Öltanks unterirdisch in dem Garten (1991)
- Renovierung der Gästetoilette und des Badezimmers
- Kupferdach mit Blitzableiter (2004)
- Neuanlage des Vorgartens u.a. mit Kopfsteinpflaster (ca. 2004) mit Bewässerung
- Neuer Heizkessel (ca. 2004)
- 3. Generation Fenster Alu /Holz; dreifach verglast im Wohnzimmer (November 2008)
- Einbau einer Rainbird-Beregnungsanlage (ca. 2010)
- Terrasse neu gefliest (2013)
- moderne Design-Haustür (November 2013)

Fußboden:

- Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

- Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

- Kontaktaufnahme bitte nur bei ernsthaftem Interesse zum Erwerb unter Angabe der vollständigen Daten, wie Name, Adresse und Telefonnummer.
- Bitte keine Makleranfragen, die einen Maklervertrag abschließen möchten.
- Das Objekt eignet sich für sowohl für Selbstnutzer als auch für Kapitalanleger.
- Aktueller Energieausweis liegt vor. Energieeffizienzklasse E.
- Die Flächenangaben wurden den Original-Plänen der Baugesellschaft entnommen.
- Bei entsprechendem Interesse stellen wir Ihnen gerne die Immobilie bei einem Besichtigungstermin vor.

Lage

Das Haus liegt in unmittelbarer Waldrandlage. Das attraktive Reihenhaus befindet sich in abgeschirmter und naturnaher Lage. Die große Kreisstadt Hockenheim liegt zentral in der Metropolregion Rhein-Neckar-Kreis. Durch die Rennstrecke Motodrom ist die Stadt international bekannt. Sie verfügt über eine gute Verkehrsanbindungen an das Bus- und Bahnnetz und liegt verkehrsgünstig an den Bundesautobahnen A6 und A 61 und ist über das Walldorfer Kreuz an die A5 angebunden.

Die Stadt Hockenheim ist Träger des Karl-Friedrich-Gauß-Gymnasiums, der Theodor-HeussRealschule sowie der Gustav-Lesemann-Schule für Sonderpädagogik. Ferner sind für die jüngsten Einwohner drei Grundschulen und diverse Kindergärten vorhanden. Die Stadt zeichnet sich durch ein großes Vereinsangebot sowie zahlreiche Sport- und Freizeitanlagen wie u.a. das Freizeitbad Aquadrom, eine Tennishalle nebst Tennisfreiplätzen, die DJKSporthalle, das Waldstadion etc. aus.

Das Haus liegt in unmittelbarer Waldrandlage.

Infrastruktur:

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

Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp | Bedarfsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergiebedarf | 142,20 kWh/(m ² a) |
| Energieeffizienzklasse | E |

Exposé - Galerie



Blick ins Grüne

Exposé - Galerie



Garten



Garten 2

Exposé - Galerie



Esszimmer



Arbeitszimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer Blick auf Treppe

Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer 2

Exposé - Galerie



Hausflur



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Terrasse mit Garten

Exposé - Galerie



Vorderansicht

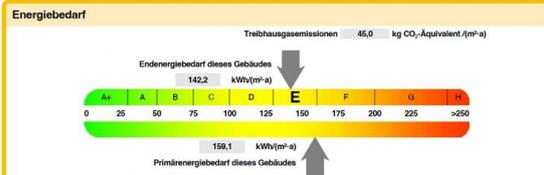


Gästetoilette

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. 8. August 2020

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer: BW-2022-004087204 2



Anforderungen gemäß GEG¹

Prüfverfahren: Verfahren nach DIN V 4108-4 und DIN V 4701-10
 Verfahren nach DIN V 18599
 Regelung nach § 21 GEG ("Kleinobjektverfahren")
 Vereinfachungen nach § 59 Absatz 4 GEG

Essenzielle Qualität der Gebäudeteile²
 Is-Wert: 199,1 kWh/(m²·a) Anforderungswert: 85,8 kWh/(m²·a)
 Is-Wert: 0,75 W/(m²·K) Anforderungswert: 0,31 W/(m²·K)
 Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau): eingehalten

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 142,2 kWh/(m²·a)



Maßnahmen zur Einsparung³

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt:

Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.
 Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: %

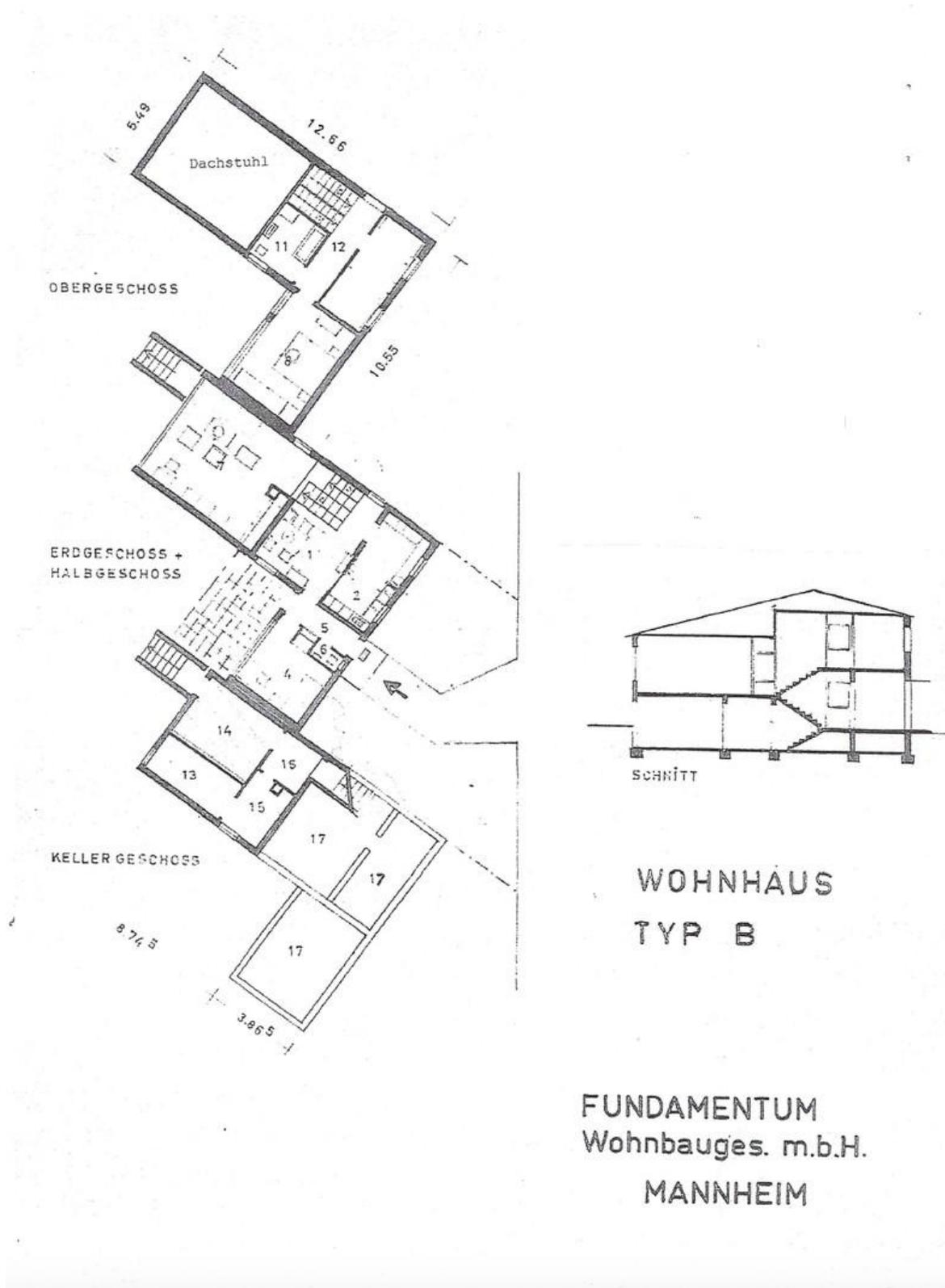
Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wesensunterschiedlicher Randbedingungen ergeben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die angegebenen Endenergiebedarfskennwerte sind die Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG
³ nur bei Neubau
⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Energieausweis

Exposé - Grundrisse

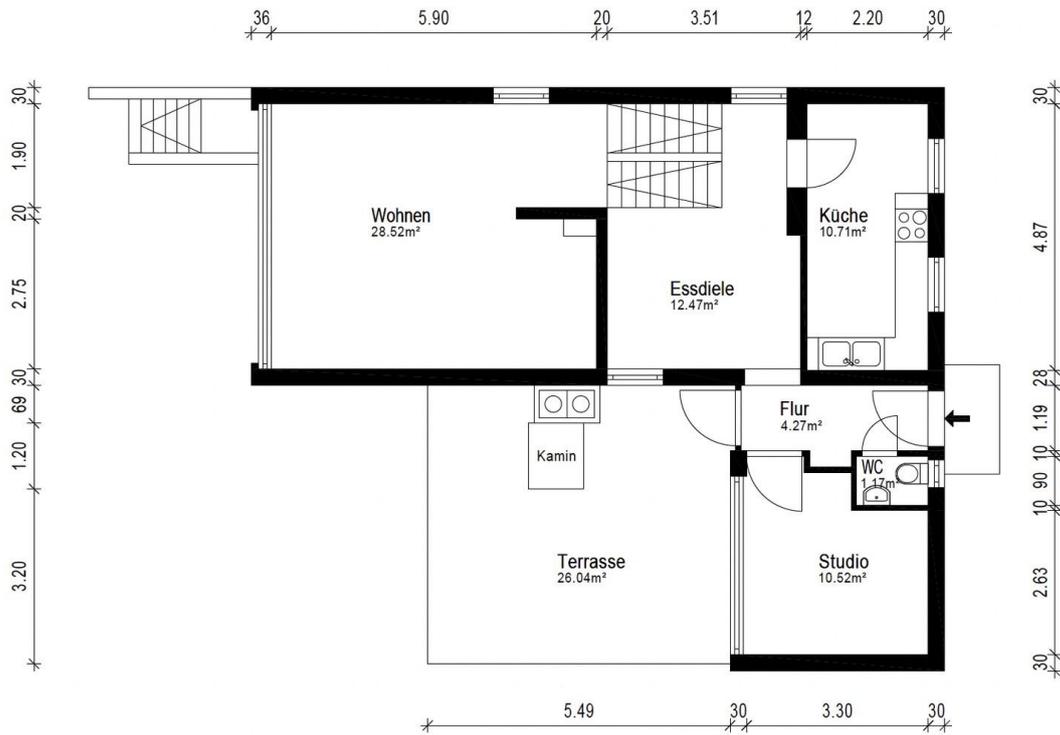


WOHNHAUS
TYP B

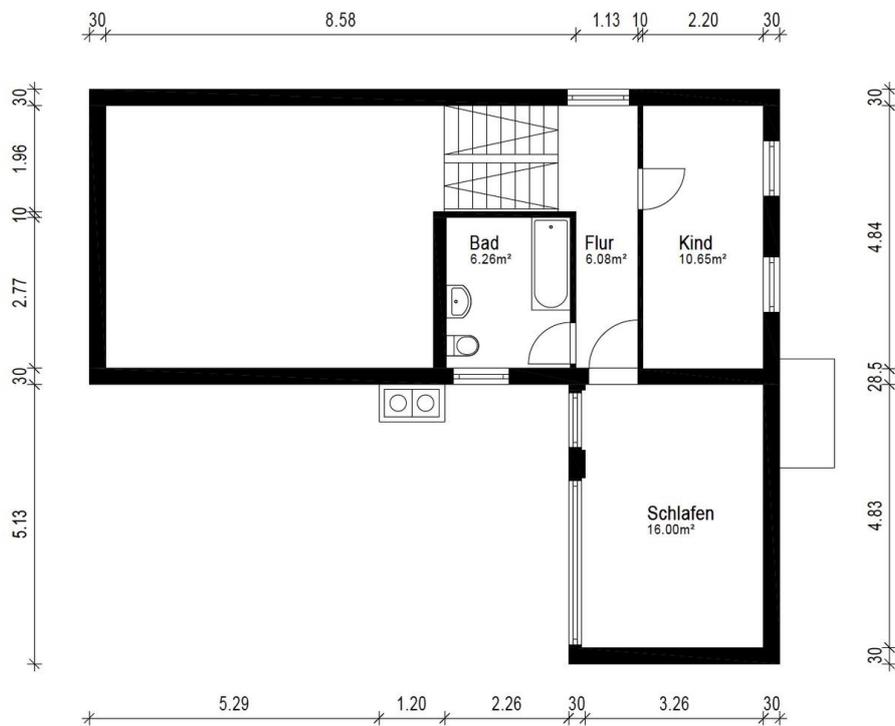
FUNDAMENTUM
Wohnbauges. m.b.H.
MANNHEIM

Originalplan

Exposé - Grundrisse

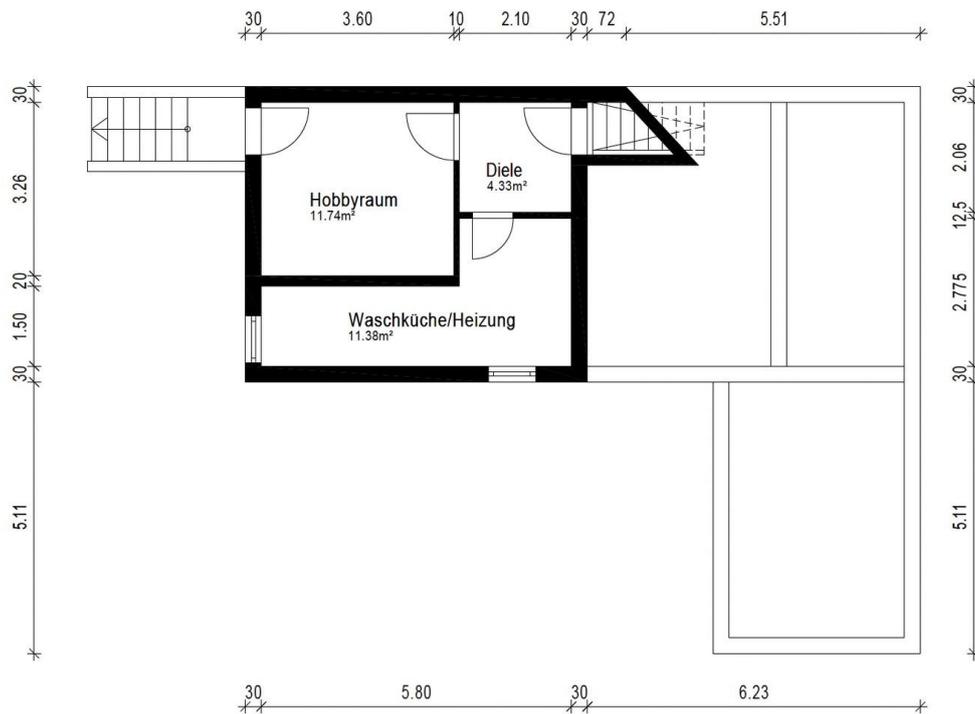


Erdgeschoss



Obergeschoss

Exposé - Grundrisse



Kellergeschoss