

Exposé

Einfamilienhaus in Harthausen

Modernes Einfamilienhaus mit offenem Wohnkonzept und großzügigem Grundstück in toller Lage



Objekt-Nr. OM-374331

Einfamilienhaus

Verkauf: **918.000 €**

Ansprechpartner:
Yvonne Dankert

67376 Harthausen
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	2016	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	624,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	150,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	117,00 m ²	Stellplätze	3
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Unser modernes und liebevoll gestaltetes Schmuckstück mit klarer Architektur, bietet Ihnen auf einer Wohnfläche von ca. 150 m² verteilt auf 4 Zimmer, darunter 3 Schlafzimmer, ausreichend Platz für die ganze Familie.

Das Erdgeschoss besticht durch seine offene und lichtdurchflutete Bauweise. Während das Wohn- und Esszimmer zum gemütlichen Verweilen einlädt, können in der direkt anschließenden großen modernen Einbauküche leckere Speisen zubereitet werden. Das Gäste-WC mit Dusche entlastet das Hauptbad und vermeidet eventuelle Engpässe bei den morgendlichen Routinen. Ein kleiner Abstellraum für Lebensmittel, Staubsauger u.ä. ist zusätzlich vorhanden. Jalousien im Erdgeschoss spenden Ihnen an heißen Sommertagen Schatten, während das Fliegengitter lästige Fliegen fernhält.

Im Obergeschoss befinden sich zwei gleich große Kinderzimmer sowie ein Elternschlafzimmer mit begehbarem Ankleide. Das modern gestaltete großzügige Bad wartet mit Badewanne, Doppelwaschbecken und begehbarem Dusche auf.

Der Keller bietet vier weitere Räume mit einer Nutzfläche von insgesamt ca. 71 m². Davon zwei beheizte Räume mit einer Grundfläche von ca. 36 m². Insbesondere der aktuell als Arbeitszimmer genutzte Raum stellt aufgrund seines Doppelfensters mit Lichtgraben sehr viel Tageslicht für eine vollständige Nutzung als Arbeitszimmer oder Gästezimmer zur Verfügung.

Sowohl der Keller als auch der Dachboden bieten ausreichend Stauraum.

Auf Ihrer ca. 40 m² großen Terrasse können Sie nach dem Feierabend die Ruhe genießen oder Freunde am Wochenende mit Ihren Grillkünsten erfreuen.

Die Doppelgarage mit ferngesteuertem Garagentor stellt Platz für 2 Fahrzeuge bereit. Aufgrund ihrer Länge von 8m bleiben auch Fahrräder, E-Bikes, Roller o.ä. im Trockenen.

Das Grundstück besticht durch seine Größe von ca. 624 m². Im Garten finden sowohl Groß und Klein als auch Ihre Haustiere ihr Glück.

Wer gerne Obst und Gemüse anbaut, wird sich im Garten heimisch fühlen. Angelegte Beete, Hochbeete als auch eine Vielzahl von Spalierobstbäumen lassen jedem Hobbygärtner das Herz höherschlagen.

Ausstattung

In der Kürze liegt die Würze – die wichtigsten Eckdaten:

- Massivbauweise. Hochwertiges Poroton-Planziegel-Mauerwerk mit einem ausgezeichnetem Dämmwert von 0,08 W/mK, erbaut durch ein renommiertes Bauunternehmen in Römerberg
- Moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe für maximale Energieeffizienz
- Fußbodenheizung in allen Etagen für ein angenehmes Raumklima
- Hochwertige Echtholztreppe im KG/EG und EG/OG
- 3-Fach verglaste Fenster im KG, EG und OG
- Sicherheitsglas (Eckfenster im Wohnbereich / Galerie)
- Elektrische Jalousien / Rollläden im EG
- Elektrische Rollläden im OG
- Netzwerkverkabelung in wesentlichen Räumen
- Hohe Lichte Raumhöhe im EG von 2,57 m

- Galerie im OG
- Kaminofen im Wohn- und Essbereich
- Bodenleuchten im Wohn- und Essbereich
- Keller mit einer Deckenhöhe von 2,24 m
- Elektrisch gesteuerte Doppelgarage
- 3 weitere Stellplätze auf dem Grundstück
- Gutex Multiplex Holzfaserplatten im DG
- Sprinkleranlage zur Gartenbewässerung

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Harthausen, eine idyllische Gemeinde in der Pfalz mit ca. 3200 Einwohnern, gehört zur Verbandsgemeinde Dudenhofen im Rhein-Pfalz-Kreis.

Über die nahegelegenen Autobahnen A61 und A65 sowie die Bundesstraße B9 sind Städte wie Speyer, Ludwigshafen, Mannheim, Germersheim oder Karlsruhe schnell erreichbar. Auch der öffentliche Nahverkehr (Bus & S-Bahn) sorgt für eine gute Verbindung in die Region.

Die Gemeinde bietet eine familienfreundliche Infrastruktur mit Kindergarten, Grundschule und verschiedenen Freizeitangeboten sowie weiterführende Schulen in den benachbarten Städten und Gemeinden. Für den täglichen Bedarf sind Einkaufsmöglichkeiten wie ein Supermarkt, Bäckerei, Restaurants sowie ein Eiscafé in der Nähe vorhanden.

Der nahegelegene Wald, Grünflächen und Felder laden zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten im Freien ein.

Zusammengefasst bietet der Wohnort Harthausen eine ideale Kombination aus ländlicher Ruhe und guter Erreichbarkeit städtischer Infrastruktur.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	25,70 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+



Exposé - Galerie



Außen Frontansicht

Exposé - Galerie



Außen Rückansicht



Außen Terrasse / Garten

Exposé - Galerie



EG - Flur



EG - Flur Treppenaufgang EG/OG



EG - Gäste-WC (mit Dusche)

Exposé - Galerie



EG - Küche 01



EG - Küche 02

Exposé - Galerie



EG - Esszimmer 01



EG - Esszimmer 02

Exposé - Galerie



EG - Wohnzimmer 01



EG - Treppenaufgang EG/OG

Exposé - Galerie



OG - Elternzimmer+Ankleide 01



OG - Elternzimmer+Ankleide 02

Exposé - Galerie



OG - Elternzimmer+Ankleide 03



OG - Kinderzimmer 1 (01)

Exposé - Galerie



OG - Kinderzimmer 1 (02)



OG - Kinderzimmer 2 (01)

Exposé - Galerie



OG - Kinderzimmer 2 (02)



OG - Hauptbad 01

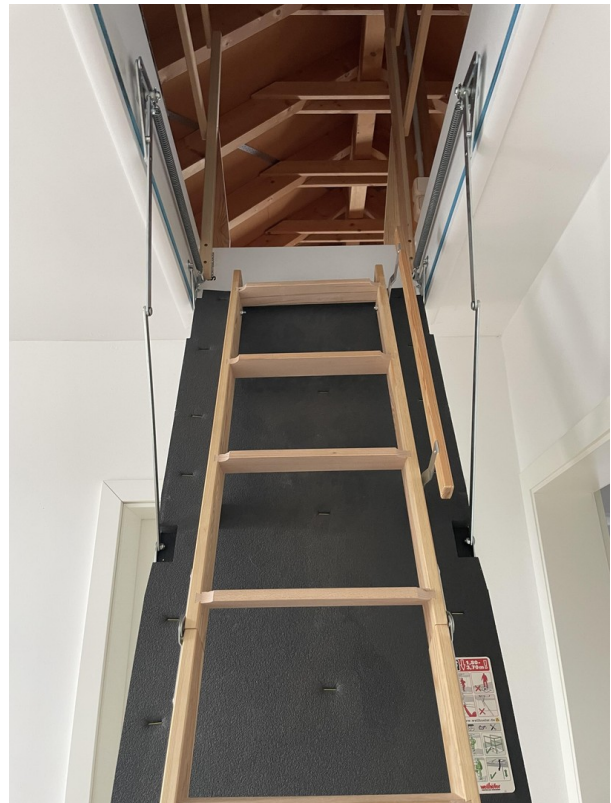
Exposé - Galerie



OG - Hauptbad 02



OG - Treppenaufgang Dachboden



OG - Treppenaufgang Dachboden

Exposé - Galerie



EG-Treppenabgang EG/KG



KG- Flur

Exposé - Galerie



KG - Abstellraum 01



KG - Abstellraum 02

Exposé - Galerie



KG - Arbeitszimmer



KG - Hobbyraum 01

Exposé - Galerie

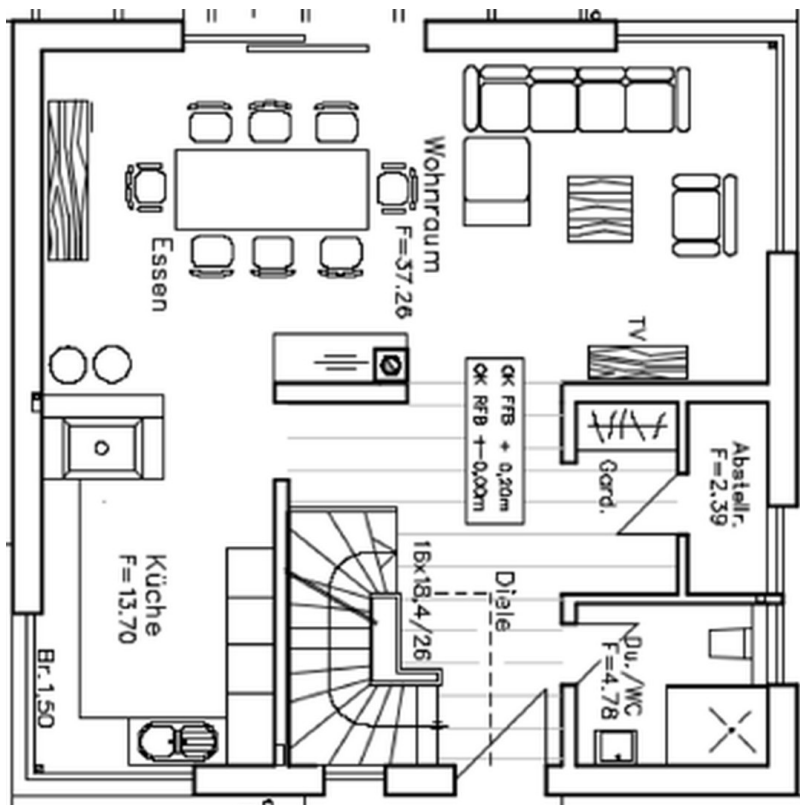


KG - Hobbyraum 02

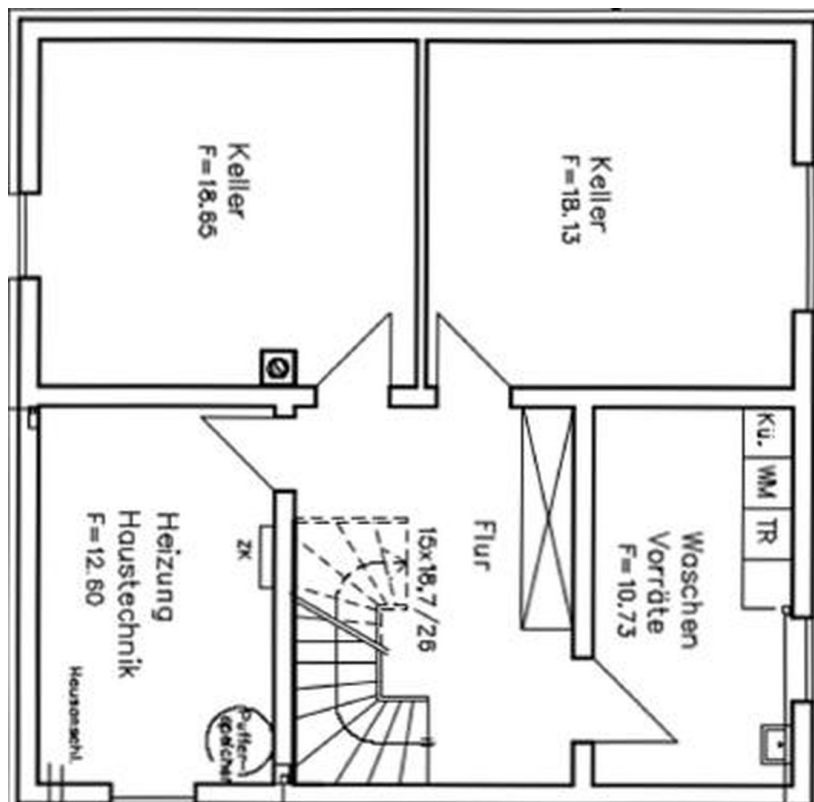


KG - Technikraum

Exposé - Grundrisse

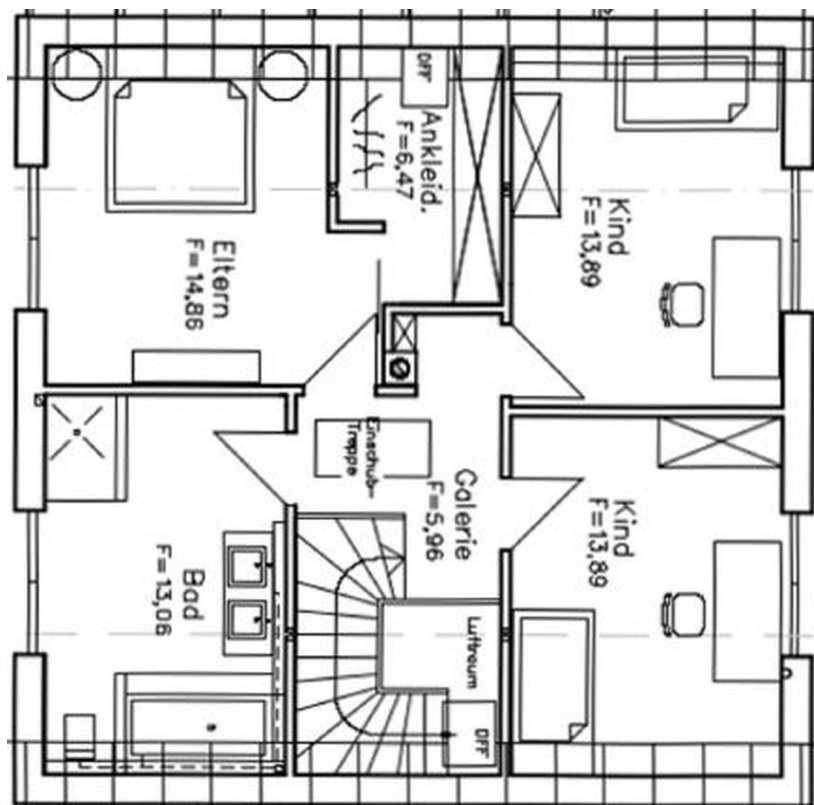


Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Kellergeschoss

Exposé - Grundrisse



Grundriss Obergeschoss