

Exposé

Doppelhaushälfte in Niefern-Öschelbronn

Energieklasse "A", effiziente Doppelhaushälfte hell & sonnig, direkt bezugsbereit



Objekt-Nr. OM-414380

Doppelhaushälfte

Verkauf: **679.000 €**

Hermann-Hesse-Straße 44 1
75223 Niefern-Öschelbronn
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1999	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	347,00 m²	Zustand	gepflegt
Etagen	4	Schlafzimmer	4
Zimmer	8,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	193,00 m²	Garagen	2
Nutzfläche	75,00 m²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ihre neue Doppelhaushälfte auf der sonnigen Seite überzeugt mit der Energieeffizienzklasse A und einem hochwertigen Wohnambiente. Lage, Ausblick, Weite, Ausstattung, Funktionalität und Licht sind hier auf besonders gelungene Weise miteinander kombiniert.

Ergänzt wird dieses Gesamtbild durch eine solide Bauqualität in massiver „Stein-auf-Stein“-Bauweise sowie durch durchdachte architektonische Konzepte. Für das Baujahr außergewöhnlich ist zudem das hohe Maß an Energieeffizienz, das den heutigen Anforderungen bereits in besonderem Umfang gerecht wird.

Die massive Bauweise bietet Ihnen langfristige Sicherheit, während die sehr gut vorbereiteten Voraussetzungen für zukünftige Heizsysteme eine nachhaltige und wirtschaftliche Perspektive eröffnen. Auf Basis eines gemeinsam mit einem Energieberater entwickelten und umgesetzten Sanierungsfahrplans profitieren Sie von zusätzlicher Planungssicherheit für die kommenden Jahre.

Sie gelangen durch die hölzerne Haustür ins Innere, eine großer Garderobenbereich ergänzt durch Abstellmöglichkeiten empfängt Sie. Auf gleicher Ebene befindet sich der Hobbyraum und der Heizraum. Zur Garage kommen Sie zwei Treppenstufen abwärts mit Platz für zwei PKWs, und mehr.

Das Treppenhaus, das Sie durch das Haus führt, ist geräumig und erstreckt sich über alle Etagen.

Eine Etage höher liegt der sehr große offene, helle Wohn-, Ess-, Kochbereich. Architektonisch optimiert mit 10 cm mehr Raumhöhe. Die Einbauküche ist mit modernen Geräten ausgestattet. Dazu gehört ein Abstellraum. Auf gleicher Ebene steht ihnen noch ein Arbeitszimmer und ein Bad mit Dusche WC zur Verfügung. Hier können Sie mit einem Kaminofen des eigenen Geschmacks behagliche und knisternde Abende verbringen.

Von hier aus kommen Sie auf die großzügige Außenterrasse und den Garten. Im oberen Gartenbereich gibt es noch eine kleine zweite Terrasse.

Noch einmal nach oben erreichen Sie einen Bereich mit aktuell vier Zimmern die Sie als Kinder-, Arbeits-, Schlaf-, Zimmer nutzen können. Hier können Sie höchste Flexibilität und Kreativität entfalten. Abgerundet wird diese Etage mit einem klassischen Vollbad mit Wanne, WC, Dusche und zwei Waschmöglichkeiten auf geräumiger Basis.

Im Dachgeschoss erwartet Sie noch ein lichtdurchflutetes Studio um Ihren selbst gestalteten Wohnraum Realität werden zu lassen.

Ausstattung

Energieeffizienzklasse A (Verbrauchsausweis)

Große Bereiche mit zukunftsfähiger Fußbodenheizung, ergänzt mit Heizkörpern, somit auf zukunftsorientierte außerordentlich wirtschaftliche Heiztechnik mit Wärmepumpe optimal vorbereitet.

Ein zweiter Kamin ist vorhanden in dem Sie in allen Ebenen Kaminöfen anschließen können.

Treppenhaus überall groß dimensioniert.

10 cm mehr Deckenhöhe im Wohnbereich.

In allen Zimmern große Fenster mit viel Licht & Sonne.

Alle Bäder mit Tageslichtfenster und Fußbodenheizung und Handtuchheizkörpern (Option elektrischer Betrieb)

Alle Türen 80cm.

Bodenbeläge überwiegend Fliesen, alternativ Korklaminat.

Große Terrasse (über 30m²) und Gartenterrasse (ca. 4m²) nicht in Wohnflächenberechnung enthalten.

Zwei Abstellräume.

Doppelgarage mit entsprechender Breite und eine Hälfte mit Überlänge ca. 9m. Eingedeckt mit Ziegeldach.

Updates:

Fassade "silikonisierter Silikatputz" und Hölzer außen 2013 renoviert.

Einbauküche und Elektrogeräte 2013 erneuert.

Gasheizung mit Brennwerttechnik 2020 neu inklusiv Abgaseinrichtung komplett, Mischeinrichtung Fußbodenheizung und Zirkulationspumpe.

Energie Wärme Gesetz erfüllt und bescheinigt.

Im Gartenbereich "Balkonkraftwerk" in Betrieb.

Im Wohn-, Ess-, Kochbereich alles gefliest mit Fußbodenheizung, zusätzlich mit abgesenkten Heizkörpern an den Fenstern ausgestattet. Betrieb Kaminofen möglich.

Beide oberen Etagen können frei gestaltet und umgebaut werden, keine statischen Einschränkungen. Für Familie, Kinder, home office, Hobby, work life health balance, Ihr Tag sollte mehr als 24 h haben, um diese Möglichkeiten nutzen zu können.

Kein Renovierungsstau.

Die aktuell im Haus befindlichen Kaminöfen haben Ihre Zulassung verloren und können nach Ihren Wünschen und Ihrem Geschmack ersetzt werden.

Derzeit wird das Grundstück geteilt. Die Eintragungen im Grundbuch sind in Vorbereitung.

Fußboden:

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

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

Lage

In der Gemeinde Niefern Öschelbronn im Ortsteil Öschelbronn gelegen befindet sich die große Doppelhaushälfte mit sehr guter Infrastruktur. Verkehrsgünstige PKW Anbindung an Die A8 Ri Stuttgart PF Süd, Ri Karlsruhe PF Ost. Bushaltestelle 300 m entfernt. Bahnhof im Ortsteil Niefern.

Kindergarten 300 m und Grundschule am Ort 900 m entfernt, Einkaufsmöglichkeiten Discounter, Bäcker unter 1000m. Ärzte am Ort. Vereinsleben und kulturelle Angebote.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	42,70 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Hauseingang

Exposé - Galerie



Ansicht vom Garten



Terrasse

Exposé - Galerie



Küche und Essen



Essbereich

Exposé - Galerie



Wohnbereich



Wohnbereich

Exposé - Galerie



Wohnbereich



Kaminofen - nicht mehr aktiv



Wohnen Essen Küche

Exposé - Galerie



kleines Bad mit Dusche



Einbauküche

Exposé - Galerie



Flur



Bad oben mit Wanne und Dusche



Studio im obersten Geschoss

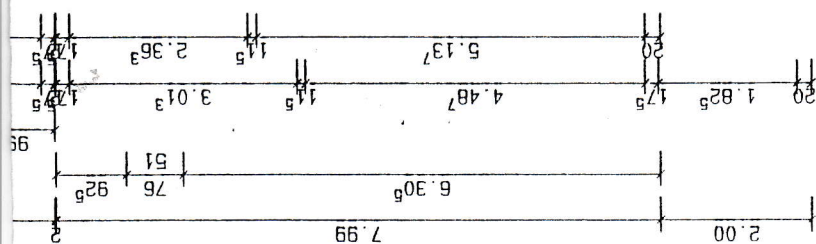
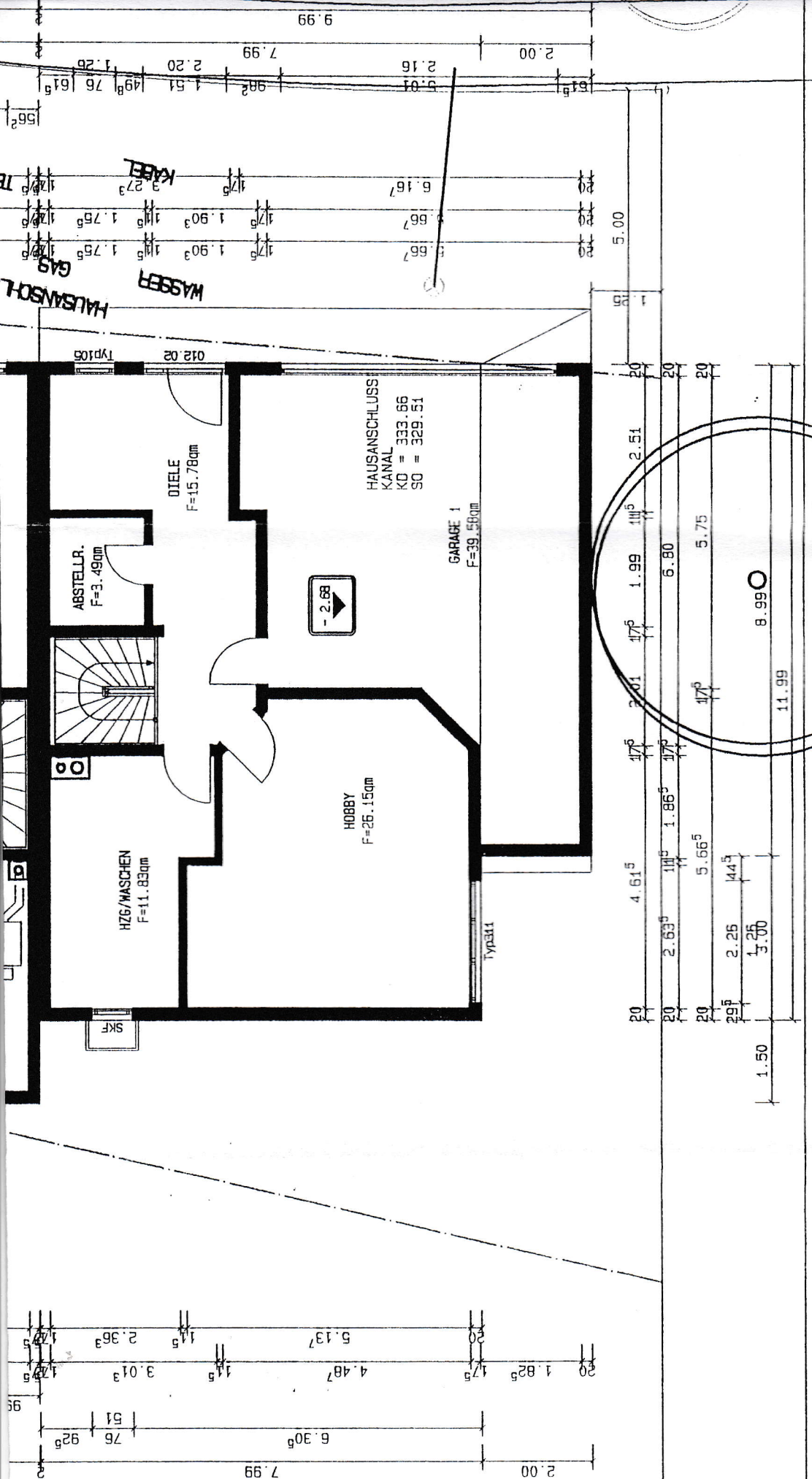
Exposé - Galerie

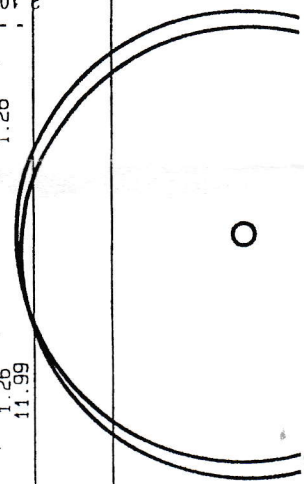


Großes Buchenholz Treppenhaus

Exposé - Anhänge

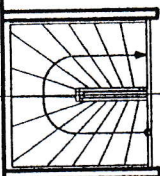
1. UG
2. Wohnen
3. OG
4. Studio





VELUX
606 199

VELUX
606 199



00

STUDIO
F-56.89qm

DN 38°
KN 1.20

TYP 255

2.10 AB OKRB
2.00 AB OKFB

2.10 AB OKRB
2.00 AB OKFB

DN 38°
KN 1.20

