

Exposé

Einfamilienhaus in Rheinau

Attraktives und modernes Einfamilienhaus mit Terrasse und Garten



Objekt-Nr. OM-422437

Einfamilienhaus

Verkauf: **525.000 €**

77866 Rheinau
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2015	Zustand	Neuwertig
Grundstücksfläche	353,00 m²	Schlafzimmer	3
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	4,00	Garagen	1
Wohnfläche	153,00 m²	Carports	1
Energieträger	Strom	Stellplätze	2
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses neuwertige und moderne Einfamilienhaus, gebaut im Stadtvillenstil mit gedämmten Walmdach und einer Wohnfläche von 153 m² (+ 17m² anteilig für überdachte Terrasse = 170 m²) befindet sich auf einem 353 m² großen Grundstück mit zwei Vollgeschossen.

Das im Jahr 2015 errichtete Massivhaus bietet Ihnen modernen Wohnkomfort im Zentrum von Rheinau.

Das Haus überzeugt mit einer perfekten Raumaufteilung, hellem, offenen und großzügigem Wohn-/Ess- und Kochbereich.

Die offene und hochwertige Küche (Granit Arbeitsfläche und Miele-Elektrogeräte) grenzt an den Essbereich und das Wohnzimmer.

Ideal für gesellige Abende mit Familie und Freunden.

Über ein Touchpanel mit Kamera (Busch Jäger) können Sie zum einen die Haustür öffnen und zum anderen alle Rollläden zentral steuern (auch über App möglich).

Des Weiteren befindet sich im Erdgeschoss das Badezimmer mit WC, Dusche und Waschbecken und der Technikraum mit Luft-Wasserwärmepumpe mit Fußbodenheizung (Stiebel Eltron LWZ).

Unter der Treppe befindet sich ein Vorratsraum.

Über eine Schiebetür gelangen Sie auf die ca. 50 m² große Terrasse mit Garten und neuem Gartenhaus. Die Terrasse hat eine 24 m² große Überdachung mit unterläufiger, elektrischer Markise und dimmbarer LEDs. Das Grundstück ist komplett eingefriedet. Speziell im Terrassen- und Gartenbereich ist Privatsphäre gegeben, da dort überall Sichtschutz in Höhe von 1,80 m vorhanden ist.

Im Obergeschoss finden Sie ein Schlafzimmer mit direkten Zugang zum Bad und zwei weitere Zimmer, die als Kinderzimmer und/oder Büro genutzt werden können.

Das moderne und hochwertige Bad ist mit einer tiefen Badewanne, einer großzügigen, ebenerdigen Dusche mit Rainshower und Doppelwaschtisch mit großem, beleuchteten Spiegel und WC ausgestattet.

Neben dem Wohnhaus befindet sich die Garage mit elektrischem Sektionaltor und großem Carport.

Energieeffizienz A+ (Endenergiebedarf 16,2kWh/(m²*a) und KfW-Effizienzhaus 55.

Ausstattung

Ausstattung:

Highlights der Ausstattung für Sie zusammengefasst:

- A) große Terrasse mit Glas-Überdachung und elektrischer Markise
- B) Luftwasser-Wärmepumpe mit Fußbodenheizung im gesamten Haus
- C) sehr hochwertige Küche (Granit Arbeitsplatte und Miele-Elektrogeräte, u.a. Kochfeld, Spülmaschine, Backofen und Dampfgarer)
- D) Busch Jäger Touchpanel für zentrale Tür- und Rollladensteuerung (mit App steuerbar)
- E) Hochwertige Armaturen/Sanitärobjekte in den Badezimmern
- F) Dreifach verglaste Fenster (energieeffizient und Schallschutz)
- G) großes Carport für einen weiteren PKW und wettergeschützten Zugang ins Haus

H) verlegtes Bewässerungssystem im Garten (Gardena)

I) neues Holzgartenhaus mit Elektroanschluss. Ideal für Rasenmäher, Fahrräder, Grill, etc.

J) Hochwertige Fliegengitter vom Fachunternehmen in Küche, Bäder, Flur, Schlaf und Kinderzimmer bzw. Büro.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Sonstiges:

Das freistehende Einfamilienhaus wurde in der gesamten Zeit tierfrei, rauchfrei und kinderlos geführt. Entsprechend ist der Zustand der Immobilie neuwertig.

Einziehen und wohlfühlen - perfektes Zuhause für Paare und Familien.

Lage

Lage:

Rheinau liegt zwischen Rhein und Schwarzwald und gehört zum Ortenaukreis.

Das freistehende Einfamilienhaus steht im Zentrum Rheinaus.

In unmittelbarer Nähe befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Ärzte. Die Städte Achern, Bühl und Kehl sind in wenigen Minuten mit dem PKW erreichbar.

Die Verkehrsanbindung ist sehr gut. Über die B36 oder die A5 erreichen Sie Karlsruhe, Offenburg oder Straßburg. In Achern befindet sich ein Bahnhof und in Baden-Baden können Sie europaweit fliegen.

Im Umkreis von 25 km befinden sich zahlreiche mittelständische und große Arbeitgeber (> 1.000 Mitarbeiter, z.B. Bosch, Schaeffler, Uhu, Tesa, Hansgrohe, Fischer, Schöck, Zimmer, WeberHaus, etc.)

Entfernung:

A) Schulen/Kindergarten 0,5 km

B) Einzelhandel 0,5 km

C) Gastronomie 0,5 km

D) Autobahn 8 km

E) Bahnhof 12 km

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	16,20 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



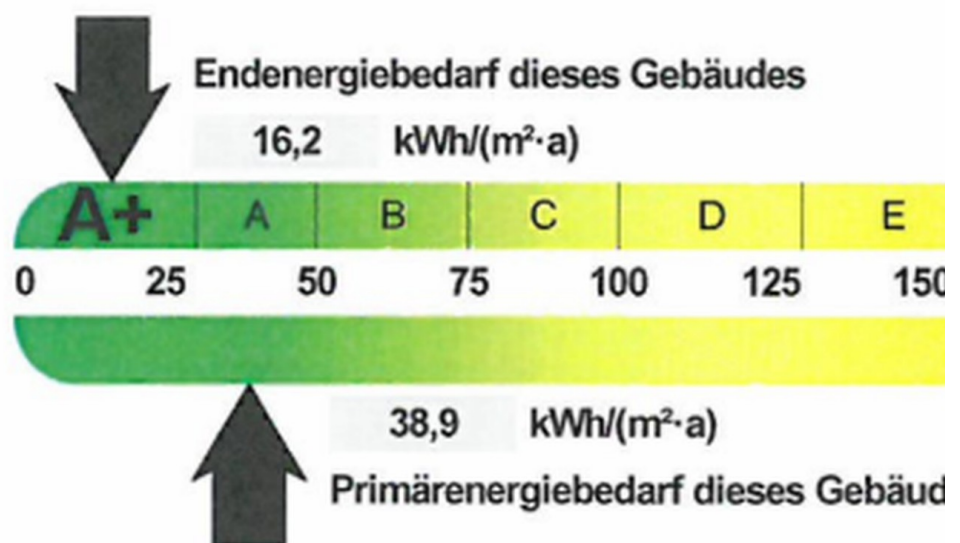
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Energiebedarf



Exposé - Grundrisse

