

Exposé

Einfamilienhaus in Hohberg

Einzigartiges mediterranes Einfamilienhaus am Bach- Urlaubsfeeling inklusive



Objekt-Nr. OM-429781

Einfamilienhaus

Verkauf: **715.000 €**

Ansprechpartner:
Nico Kimmig

Talstrasse 42a
77749 Hohberg
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2013	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	924,00 m²	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	186,00 m²	Carports	2
Nutzfläche	37,00 m²	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Strom		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Im malerischen Hohberg, umgeben von einer reizvollen Natur, erwartet Sie dieses charmante Einfamilienhaus, das mit seinen 5 Zimmern und

großzügigen 186 m² Wohnfläche ideal für Familien, Paare oder alle, die Raum zum Entfalten suchen, ist. Auf einem großzügigen Grundstück von

924 m² profitieren Sie von einer Oase der Ruhe und einem Garten, der zu entspannenden Stunden im Freien einlädt.

Raumaufteilung und Ausstattung :

Das Haus erstreckt sich über zwei Etagen und bietet Ihnen ein durchdachtes Raumkonzept. Bei Betreten erleben Sie sofort das ansprechende

Ambiente der gepflegten Immobilie.

Wohnzimmer mit Kamin: Der lichtdurchflutete Wohnbereich, verfügt über einen einladenden Kamin - ideal für gemütliche Abende mit Familie

und Freunden.

Der angrenzende Wintergarten sorgt für ein helles, freundliches Raumgefühl und eröffnet zusätzlich den Zugang zum Garten.

Küche: Die stilvolle Einbauküche ist mit modernen Geräten ausgestattet und bietet ausreichend Platz für kulinarische Abenteuer.

Schlafzimmer und Gästezimmer: Aufgeteilt auf beide Etagen finden Sie ein großzügiges Schlafzimmer sowie 3 weitere gut geschnittene Zimmer,

die vielseitig genutzt werden können - sei es als Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer.

Bäder: Zwei geräumige Badezimmer, garantieren Ihnen einen hohen Komfort im Alltag. Ein zusätzliches Gäste-WC steht zur Verfügung.

Außenanlagen und weitere Merkmale

Der Außenbereich dieses Hauses wird Sie begeistern: Ein gepflegter Garten mit ausreichend Fläche zum Spielen und Entspannen, sowie eine

ansprechende Terrasse, die perfekt für Grillabende und gesellige Zusammenkünfte geeignet ist.

Zusätzlich finden Sie auf dem Grundstück ein Doppel-Carport, der Ihr Fahrzeug vor Witterungseinflüssen schützt, sowie einen praktischen

Abstellraum für Gartengeräte und -möbel.

Fazit

Dieses Einfamilienhaus in Hohberg ist ein seltenes Angebot und bietet die ideale Kombination aus Lebensqualität, Raum und Komfort.

Wenn Sie auf der Suche nach einem neuen Zuhause sind, das all diese Aspekte vereint, dann lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen !

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Angebot!

Ausstattung

Innenbereich

Einbauküche

Badezimmer: Bad mit Dusche, Bad mit Fenster

Gäste-WC

Bodenbelag: Parkett, Terrakotta

offener Kamin

Außenbereich

Balkon

Garten

Wintergarten

2 Stellplätze: 2 Carports

Weitere Informationen

Bauweise: Holzständerbau mit Putzträgerplatte, Diffusionsoffen

Anlagentechnik: Wärmepumpe mit Fußbodenheizung, Photovoltaikanlage 12,96 KWp

Endenergiebedarf: 35,7 kwh/(m² a)

Bodenbelag: Parkett Eiche geölt, Terracotta natur

Türen: historische Türen neu aufbearbeitet

Decke: sichtbare historische Balken

Fenster: Kunststofffenster, Dreifachverglasung Ug 0,7 mit innenliegenden Sprossen

Rollladen: elektrisch

Insektenschutz: in jedem Raum an einem Fenster

Elektro: Netzwerk- und Satanschluss in jedem Zimmer, Einzelraumabsicherung FI

Bäder: Natusteinfliesen mit begehrter Dusche

Ofen: Holzofen mit Schamott ummauert und großer Sichtscheibe

Küche: von Müssler, Side by Side Kühlschrank mit Gefrier, Wasserspender und Eiswürfel, integrierte Kaffeemaschine mit Wasseranschluss,

Backofen, Spülmaschine, Ceran Herdplatte

Speicher: zwei große Dachspeicher zur Lagerung

Außenanlage: Doppelcarport mit Abstellschopf, Einfriedung mit Pflastersteinen, Holzzaun als Grundstückseingrenzung, drei Hochbeete

Verbrauchsausweis

Gültigkeit 31.03.2025 bis 30.03.2035

Primärer Energieträger Strom

Baujahr 2013

Zustand der Immobilie Gepflegt

Wesentliche Energieträger Elektro

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Hohberg-Diersburg, ein charmanter Ortsteil im malerischen Baden-Württemberg. Diese Lage bietet Ihnen die ideale Kombination aus

ländlichem Flair und urbanen Annehmlichkeiten, die das Leben hier besonders lebenswert macht.

Geografische Lage:

Hohberg-Diersburg besticht durch seine idyllische Lage inmitten einer abwechslungsreichen Natur. Umgeben von sanften Hügeln,

Wäldern und Wiesen genießen Sie einen Blick auf die atemberaubende Landschaft des Ortenaukreises. Die Nähe zu den Weinbergen des

Schwarzwalds lädt zu erholsamen Spaziergängen und ausgedehnten Wandertouren ein, während der malerische Rhein nur wenige Kilometer

entfernt ist und Ihnen zahlreiche Freizeitmöglichkeiten bietet.

Infrastruktur:

Die Infrastruktur in Hohberg-Diersburg ist hervorragend ausgebaut. Mit einer Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten im nahegelegenen Hohberg

und Offenburg sind alle täglichen Bedürfnisse bequem zu erfüllen. Dazu zählen Supermärkte, Bäckereien und Fachgeschäfte, die bequem mit

dem Auto oder auch zu Fuß erreicht werden können. Kindertagesstätten und Schulen befinden sich ebenfalls in der näheren Umgebung,

sodass Familien die hervorragenden Bildungsmöglichkeiten vor Ort schätzen werden.

Die Anbindung an die Verkehrsinfrastruktur ist ebenfalls optimal: Über die B3 und die A5 sind sowohl kleinere Orte als auch größere Städte

wie Offenburg oder Freiburg schnell erreicht. Zudem sorgt der öffentliche Nahverkehr für eine unkomplizierte Erreichbarkeit weiterer

urbaner Zentren.

Hohberg-Diersburg vereint die Vorzüge einer ländlichen Umgebung mit der Nähe zu städtischen Annehmlichkeiten und einem umfangreichen

Freizeitangebot. Diese Lage ist nicht nur attraktiv für Familien, sondern auch für Paare oder Einzelpersonen, die Ruhe und Idylle suchen,

ohne auf die Vorzüge einer gut angebundenen Umgebung verzichten zu müssen. Lassen Sie sich von dieser besonderen Lage verzaubern und

verwirklichen Sie hier Ihren Traum vom Eigenheim.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	35,70 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Flur / Galerie

Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Ofen

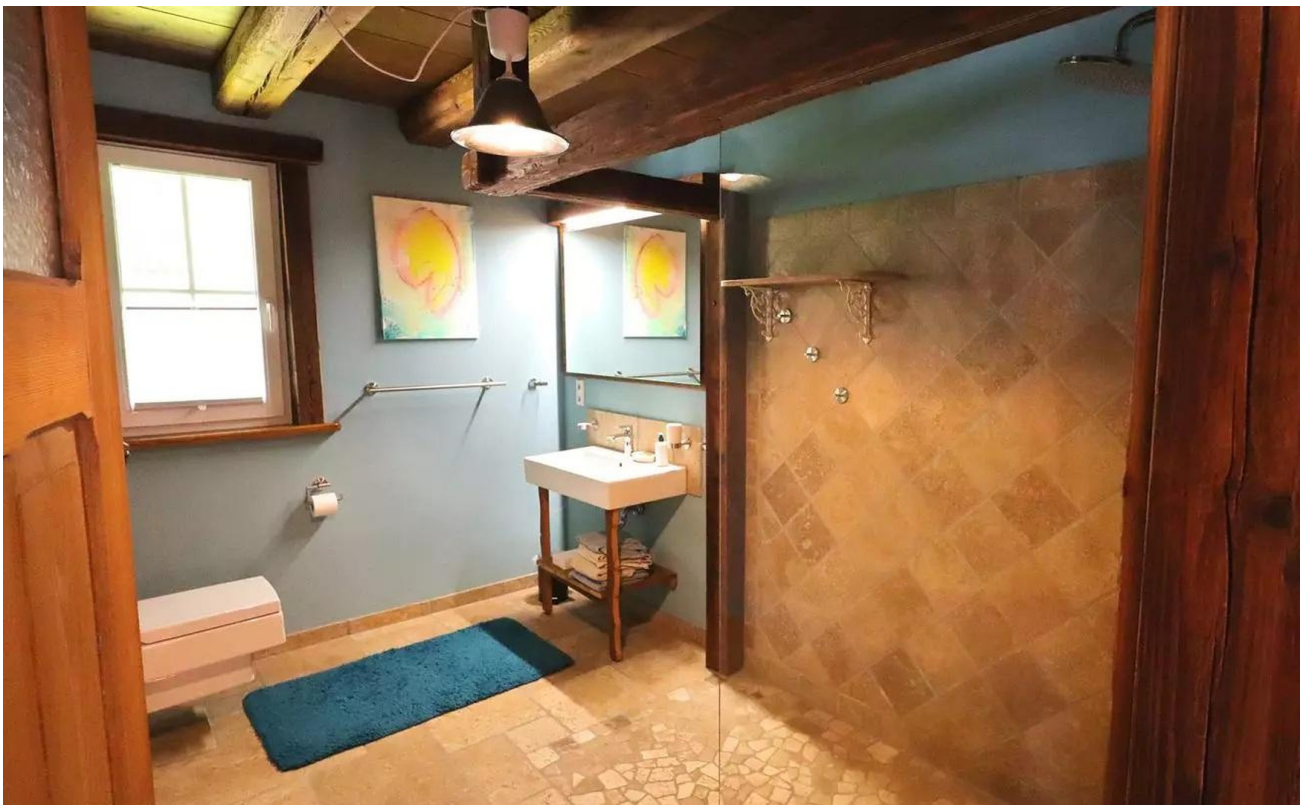


Küche / Galerie

Exposé - Galerie



Bad EG



Bad OG

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Esszimmer / Wintergarten

Exposé - Galerie



Schlafzimmer EG / Galerie



Schlafzimmer EG / Bad