

Exposé

Reihenhaus in Neckarsteinach

Modernes Haus 145 m², KfW 55 Energieeffizienz mit Garten, Garage und Stellplatz! Provisionfrei



Objekt-Nr. OM-436772

Reihenhaus

Verkauf: **595.000 €**

69239 Neckarsteinach
Hessen
Deutschland

Baujahr	2020	Zustand	Neuwertig
Grundstücksfläche	232,00 m ²	Schlafzimmer	4
Etagen	3	Badezimmer	2
Zimmer	5,00	Garagen	1
Wohnfläche	145,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Holzpellets	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Nach dem Erstbezug im Mai 2021 befindet sich dieses moderne, energieeffiziente Reihenhaus im KfW-55-Standard in einem äußerst gepflegten Zustand und bietet mit 145 m² Wohnfläche ein hochwertiges Zuhause für Familien. Ab sofort verfügbar für Käufer, die Wert auf Komfort, Nachhaltigkeit und eine ruhige Wohnlage im Grünen legen – VON PRIVAT, provisionsfrei und ohne Maklergebühr.

Ein gepflegter, schöner Garten mit Blick ins Grüne und umgeben von Bäumen schafft eine angenehme, ruhige Wohnatmosphäre. Nette Nachbarn und ein harmonisches Wohnumfeld sorgen zusätzlich für hohe Lebensqualität.

Hier fühlen sich auch Kinder wohl – mit einem geschützten, privaten Spielplatz direkt in der Wohneigentümergeinschaft.

Das nun frei gewordene Haus erstreckt sich über drei Etagen und verfügt über 5 Zimmer – einen großzügigen Wohn- und Essbereich sowie vier Schlafzimmer, die flexibel als Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer genutzt werden können.

Erdgeschoss:

Der helle, offen gestaltete Wohn-, Ess- und Küchenbereich bildet das Herzstück des Hauses und überzeugt durch seine angenehme Raumaufteilung sowie den direkten Zugang zum gepflegten Garten mit Terrasse sowie ein Gäste-WC.

Obergeschoss:

Das Obergeschoss bietet zwei gut geschnittene Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche sowie einen kleinen, praktischen Abstellraum.

Dachgeschoss:

Im Dachgeschoss stehen zwei weitere Zimmer zur Verfügung, die flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden können, sowie ein weiteres Badezimmer mit Dusche.

Im gesamten Haus sind hochwertige Bodenfliesen in allen Etagen sowie in allen Badezimmern verlegt.

Die Wände wurden gespachtelt und sind in einem modernen, gepflegten Zustand. Eine hochwertige, moderne Einbauküche ist bereits vorhanden und im Kaufpreis enthalten – ein bedeutender Mehrwert der Immobilie. Zudem sind Insektenschutzgitter an allen Fenstern sowie an der Terrassentür installiert.

Ausstattung

Das moderne Reihenmittelhaus (Baujahr 2020) überzeugt durch eine hochwertige und zeitgemäße Ausstattung sowie eine durchdachte Raumaufteilung.

- Energieeffizienzhaus KfW 55 mit sehr guten Energiewerten
- Moderne Heiztechnik und niedrige laufende Energiekosten
- Helle und großzügige Wohnräume mit großen Fenstern
- Offener Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse und zum Garten
- Moderne Einbauküche
- Hochwertige Bodenbeläge in den Wohnräumen
- Mehrere Schlafzimmer sowie ein zusätzliches Arbeits- oder Gästezimmer
- Modern ausgestattete Badezimmer
- Terrasse und privater Gartenbereich

- Garage sowie zusätzlicher Stellplatz

Das Haus befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und ist sofort bezugsfertig – ideal für Familien oder Paare, die modernes Wohnen in ruhiger Lage nahe Heidelberg suchen.

Im gesamten Haus sind hochwertige Bodenfliesen in allen Etagen sowie in allen Badezimmern verlegt.

Die Wände wurden gespachtelt und sind in einem modernen, gepflegten Zustand.

Eine hochwertige, moderne Einbauküche ist bereits vorhanden und im Kaufpreis enthalten – ein bedeutender Mehrwert der Immobilie.

Zudem sind Insektenschutzgitter an allen Fenstern sowie an der Terrassentür installiert.

Die Zimmer verfügen über Einbauschränke, die zusätzlichen Stauraum bieten.

Die Garage ist mit Strom- und Lichtanschluss ausgestattet.

Auch die Außenabstellräume verfügen über Strom und Beleuchtung, was eine komfortable Nutzung ermöglicht.

Für Familien besonders attraktiv ist der geschützte, private Kinderspielplatz, der ausschließlich der Eigentümergemeinschaft (WEG mit 33 Wohneinheiten) zur Verfügung steht.

Die ruhige, familienfreundliche Nachbarschaft sowie die Nähe zu Natur, Wald und Neckar schaffen ein Wohnumfeld, das Erholung und Alltag ideal verbindet.

Dank des WEG-Konzepts profitieren Sie als Bewohner von besonders niedrigen Grundkosten für die umweltfreundliche Holzpellettheizung und rechnen Ihren individuellen Verbrauch separat ab.

Lage

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Das Haus befindet sich in ruhiger und angenehmer Wohnlage in Neckarsteinach, einer beliebten Gemeinde im Rhein-Neckar-Kreis. Die Umgebung bietet eine hohe Lebensqualität mit viel Natur, gleichzeitig ist die Stadt Heidelberg in nur wenigen Minuten erreichbar.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie Ärzte befinden sich in der näheren Umgebung. Auch Freizeitmöglichkeiten wie Spazier- und Radwege entlang des Neckars sowie die umliegenden Wälder sind schnell erreichbar.

Durch die gute Verkehrsanbindung erreichen Sie Heidelberg sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln in kurzer Zeit. Damit verbindet die Lage ruhiges Wohnen im Grünen mit der Nähe zu einer der attraktivsten Städte der Region.

Neckarsteinach liegt im Bergstraße-Kreis und bietet eine gute Anbindung durch regelmäßige S-Bahn-Verbindungen nach Heidelberg und Mannheim sowie durch lokale Buslinien.

Die Immobilie befindet sich in Neckarsteinach in ruhiger, familienfreundlicher Lage nahe dem Neckar sowie zahlreichen Grün- und Waldflächen.

- Kindergarten & Schulen in wenigen Minuten erreichbar
- Gute Anbindung an das Rhein-Neckar-Gebiet
- Heidelberg ca. 15 km
- Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel im Umfeld

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	46,50 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



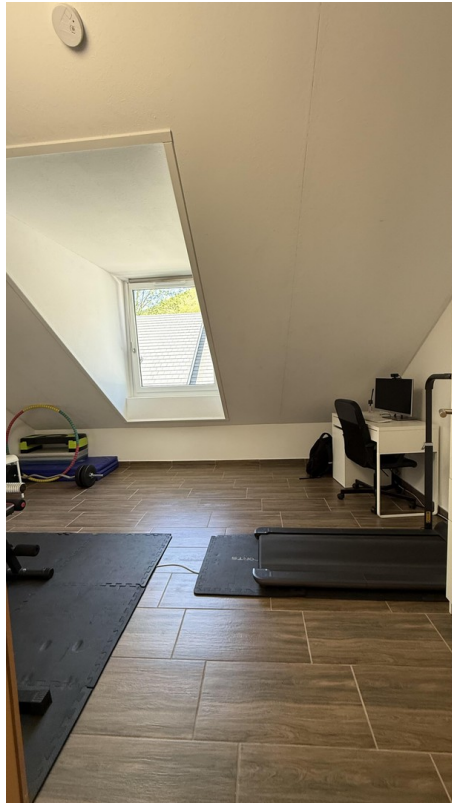
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes
Registriernummer ² HE-2020-003417867
2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³ (0,7 kWh/m²a)

↓ Endenergiebedarf dieses Gebäudes

46,5 kWh/m²a

↑ Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

6,5 kWh/m²a

Anforderungen gemäß EnEV⁴		Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren
Primärenergiebedarf		
Is-Wert 0,5 kWh/(m ² a) Anforderungswert 0,1 kWh/(m ² a)	<input checked="" type="checkbox"/> Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10	
Energetische Qualität der Gebäudeteile H⁵	<input type="checkbox"/> Verfahren nach DIN V 18599	
Is-Wert 0,26 W/(m ² K) Anforderungswert 0,42 W/(m ² K)	<input type="checkbox"/> Regelung nach § 3 Absatz 9 EnEV	
Sonstige Maßnahmen (z.B. Neubau) <input checked="" type="checkbox"/> eingehalten	<input type="checkbox"/> Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV	

Endenergiebedarf dieses Gebäudes
46,5 kWh/m²a

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Angaben zum EEWärmeG ⁵

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art:	Deckungsanteil:	%

Ersatzmaßnahmen ⁶

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt:

Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärfen Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um % verschärfen Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m²a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudeteile **H⁵**: W/(m²K)

Vergleichswerte Endenergie

Energieeffizienzklasse: A+, A, B, C, D, E, F, G, H

Energieeffizienzklasse: A+, A, B, C, D, E, F, G, H

Energieeffizienzklasse: A+, A, B, C, D, E, F, G, H

Energieeffizienzklasse: A+, A, B, C, D, E, F, G, H

Energieeffizienzklasse: A+, A, B, C, D, E, F, G, H

Energieeffizienzklasse: A+, A, B, C, D, E, F, G, H

Energieeffizienzklasse: A+, A, B, C, D, E, F, G, H

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung listet für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die angegebenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach der EnEV 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 Neubaus sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

³ siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

⁴ nur bei Neubaus im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

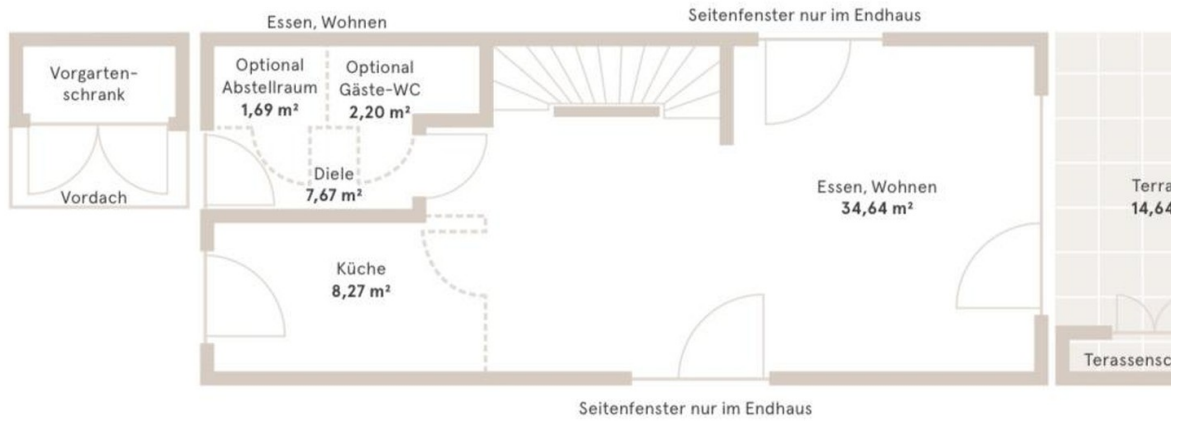
⁵ teilweise Angabe nur bei Neubaus

⁶ EPH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

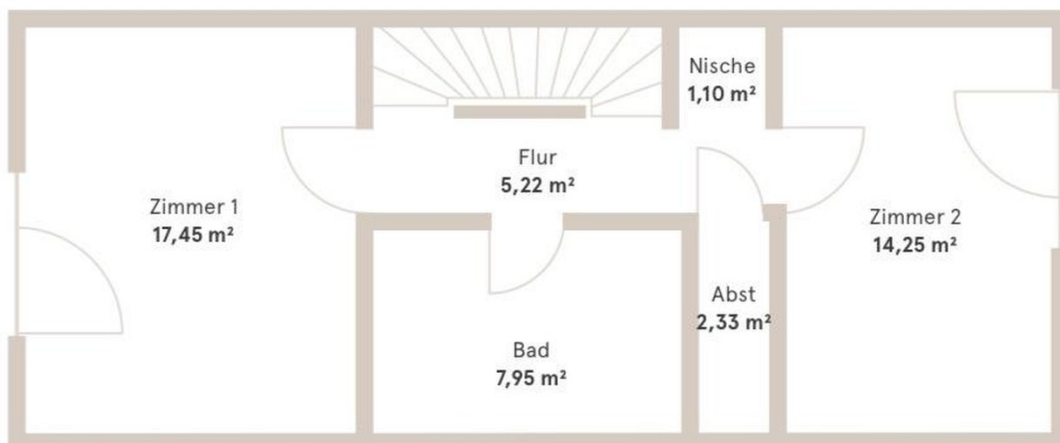
Hilfsprogramm: Software, Energieberater Professional 6.4.5

Exposé - Grundrisse

Grundriss EG



Grundriss OG



Exposé - Grundrisse

Grundriss DG

