

# Exposé

## Einfamilienhaus in Nußloch

**Luxuriöses Niedrigenergiehaus - beste Lage, traumhaften Blick über die Metropolregion Rhein-Neckar**



Objekt-Nr. OM-449560

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **1.095.000 €**

Ansprechpartner:  
Stefan Schwind

69226 Nußloch  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2017	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	462,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	180,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	20,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	4
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Absolutes Alleinstellungsmerkmal (höchstes Haus, der Cubus Häuser) dieses moderne

(CUBUS) Niedrigenergiehaus hat im Obergeschoss (Penthaus Charakter) das große Wohnzimmer mit Zugang zur Panorama-Terrasse mit Blick über die Rheinebene (Pfälzer Berge) weiterhin auf dieser Ebene - Küche und Essplatzbereich und Gäste WC.

3 Terrassen auf jeder Wohnebene - eine

Überdachte Terrasse im Wohngeschoss, eine Terrasse im Garten

sowie eine Dachterrasse mit Panoramablick.

Das Haus verfügt über großzügige und helle Räume mit vielen bodentiefen Fenstern sowie gut durchdachte Grundrisse, die viel Platz für Ihre eigenen Ideen zulassen.

Darüber hinaus ist das Haus mit einer individuell regelbaren Fußbodenheizung ausgestattet. Herzstück der technischen

Ausstattung ist eine Komfort-Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung .

Räume zum Wohlfühlen mit außergewöhnlichen Highlights wie den großzügigen Terrassen, bodentiefen Fenstern und sorgfältig abgestimmten Materialien und Farben, wie beispielsweise der Massivparkett und Malervlies an den Wänden.

Ein bedarfsgerechtes Raumangebot und ausgereifte Grundrisse zeichnen das Haus aus. Passende Raumgrößen, der Zuschnitt der Räume und eine gute Möblierbarkeit sorgen für hohe Wohn- und Nutzungsqualität. Umgestaltungsvariante:

Im Gartengeschoss ist eine Einliegerwohnung mit separatem Zugang, jedoch auch durch das innere des Hauses zu erreichen.

## Ausstattung

Überragende Ausstattung:

- 3 große Terrassen (Garten-, Wohn- und Dachgeschoss)
- Smarthome ready
- Komfort-Lüftungsanlage
- Klimaanlage im Schlafzimmer
- Fußbodenheizung
- Massivparkett

- Hochwertige Badausstattung
- KfW 55 Energieeffizienzhaus A +
- große Fenster, helle freundliche Räume
- elektrische Außenjalousien
- ausgereifte Grundrisse, gute

Möblierbarkeit

- solide exklusive Bauausführung in Massivbauweise
- Exklusive Einbauküche wird mit Vormieter verhandelt.

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

1 Tiefgarage und 4 Stellplätze 60.000 € haben Ihren eigenen Wert und werden separat berechnet.

Bitte melden Sie sich über das Kontaktformular mit möglichst vielen Informationen über Sie selbst.

## Lage

Der „Kanonenweg“ liegt in einem gewachsenen

Wohnquartier am „Alten Berg“. Das Ortszentrum, mit allen

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, ist in wenigen

Gehminuten erreichbar. Vom Grundstück bietet sich eine weite

Aussicht über den Ortskern hinweg in die Rheinebene, die bei

klarer Sicht bis zur Silhouette des Pfälzer Berglands reicht.

Nußloch liegt in einzigartiger landschaftlicher Umgebung auf einer Anhöhe an der südlichen Bergstraße. Der Blick reicht über die Rheinebene bis in die Pfalz und zum Nordschwarzwald. Der Standort Nußloch bietet ein intaktes Wohnumfeld mit guter Infrastruktur, naturnahe Waldlage und überzeugt mit einem hohen Freizeitwert. In nur wenigen Gehminuten erreicht man das Zentrum von Nußloch, mit seinen üppigen Einkaufsmöglichkeiten.

Über schnelle Wege und Fernstraßen gelangt man in die Zentren der Metropolregion sowie zu den größeren und attraktiven Arbeitgebern in der Region, wie z.B. SAP, HEIDELBERG, MLP, John Deere, BASF, Roche, um nur einige wenige zu nennen.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	17,30 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+



## Exposé - Galerie



Gartengrundstück

# Exposé - Galerie



Ausblick Dachterrasse



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Kücheninsel



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Anhänge

## 1. Objekt u Lagebeschreibung



#### DAS WICHTIGSTE AUF EINEN BLICK

- Komfort-Lüftungsanlage
- Fußbodenheizung
- Massivparkett
- Hochwertige Badausstattung
- KfW 55 Energieeffizienzhaus
- Wohnfläche ca. 180 qm
- große Fenster, helle freundliche

#### Räume

- attraktive Aussichtsterrasse
- ausgereifte Grundrisse, gute

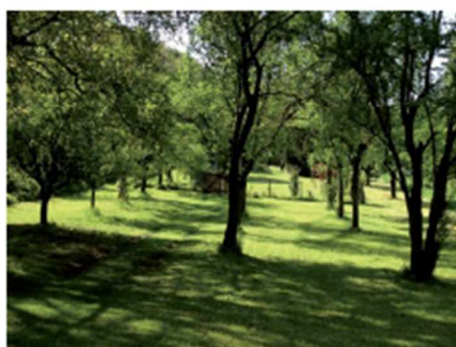
#### Möblierbarkeit

- viele Varianten und Freiraum für individuelle Lebens(t)räume
- solide Bauausführung in Massivbauweise



#### „ALTER BERG“ EINE BEGEHRTE ADRESSE

Der „Kanonenweg“ liegt in einem gewachsenen Wohngebiet und in direkter Nachbarschaft zum gerade fertiggestellten „ecologis“ Wohnquartier am „Alten Berg“. Das Ortszentrum, mit allen Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, ist in wenigen Gehminuten erreichbar. Vom Grundstück bietet sich eine weite Aussicht über den Ortskern hinweg in die Rheinebene, die bei klarer Sicht bis zur Silhouette des Pfälzer Berglands reicht.



#### WOHNEN IM GRÜNEN

Die Weingärten und Obstwiesen der Bergstraße und der Gemeindewald liegen in unmittelbarer Nähe und bieten für Kinder, Naturliebhaber und Erholungssuchende vielfältige Spiel-, Sport- und Freizeitmöglichkeiten. Der idyllische gelegene Ortsteil Maisbach oder der unter Feinschmeckern weit hin bekannte Ziegenkäsehof bilden attraktive Ziele für einen genüsslichen Spaziergang.