

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Haslach

### A+ Traumwohnung mit Garten: barrierefreies Wohnen auf Neubau-Niveau mit PV & Wärmepumpe



Objekt-Nr. **OM-451873**

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **596.000 €**

Ansprechpartner:  
Denis Becker

Lindenstr. 48  
77716 Haslach  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1986	Schlafzimmer	3
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	4,00	Etage	Erdgeschoss
Wohnfläche	120,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Energieträger	Strom	Stellplätze	1
Übernahme	sofort	Heizung	Fußbodenheizung
Zustand	Erstbez. n. Sanier.		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese Erdgeschosswohnung ist ideal für Menschen, die heute schon an morgen denken: komfortabel, hochwertig, ebenerdig und energetisch auf einem sehr modernen Stand.

mit barrierefreiem Zugang.

Die Wohnung befindet sich in einem vollständig kernsanierten Reihenmittelhaus mit zwei Wohneinheiten und wurde technisch wie optisch auf ein sehr hochwertiges Niveau gebracht. Nahezu alle wesentlichen Bauteile und Gewerke wurden erneuert: Heiztechnik, Elektroinstallation, Bäder, Fenster, Fassade, Dach, Böden und Innenausbau.

Das Herzstück der Wohnung ist der offene Wohn-, Ess- und Kochbereich. Er schafft einen modernen Lebensmittelpunkt für Familie, Gäste und Alltag. Die Kombination aus Parkettboden, Fußbodenheizung und großen Fensterflächen vermittelt ein warmes, helles und hochwertiges Wohngefühl.

Besonders attraktiv ist der direkte Zugang zum privaten Garten. Die große Terrasse mit Douglasien-Dielen erweitert den Wohnbereich nach draußen und bietet viel Platz für Essen im Freien, Lounge-Bereich, Sonnenliegen oder Spielbereich für Kinder. Der Garten ist ein echtes Alleinstellungsmerkmal dieser Wohnung und macht sie besonders für Familien sowie für Paare mit Wunsch nach ebenerdigem Wohnen interessant.

Die drei Schlafzimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten: Elternschlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer, Büro oder Hobbyraum. Zwei moderne Duschbäder sorgen für hohen Alltagskomfort – besonders bei Familien oder wenn Besuch kommt.

Ein weiteres Highlight ist das Sitzfenster mit Eiche-Parkettbelag. Es schafft einen besonderen Lieblingsplatz im Alltag: lesen, entspannen, Kaffee trinken oder einfach den Blick nach draußen genießen.

Zur Wohnung gehören eine Garage und ein zusätzlicher Stellplatz dazu.

## Ausstattung

Ausstattung

Die Ausstattung ist hochwertig und auf langfristigen Wohnkomfort ausgelegt:

Energiestandard A+

Wärmepumpe

PV-Anlage mit 13,6 kWp, gekoppelt an die Wärmepumpe

Fußbodenheizung

Einzelraumregelung

Kühlfunktion über die Fußbodenheizung

3-fach verglaste Fenster

elektrische Verschattung

gedämmte und neu verputzte Fassade

energetisch saniertes Flachdach

neue Elektroinstallation

neue moderne Duschbäder

hochwertiger Parkettboden

Sitzfenster mit Eiche-Parkettbelag  
offener Wohn-/Ess-/Kochbereich  
3 Schlafzimmer  
2 Duscbäder  
Abstellflächen innerhalb der Wohnung  
große Terrasse mit Douglasien-Dielen  
eigener Garten  
eigenes Kellerabteil  
Garage  
zusätzlicher Stellplatz

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Gäste-WC, Barrierefrei

## Sonstiges

Energetisches Konzept – der entscheidende Vorteil

In Zeiten steigender Energiepreise und wachsender Anforderungen an Gebäude ist diese Wohnung besonders zukunftssicher.

Das Haus wurde energetisch umfassend saniert. Die Kombination aus Wärmepumpe und 13,6 kWp PV-Anlage reduziert die Abhängigkeit von fossilen Energieträgern erheblich. Ergänzt wird das Energiekonzept durch 3-fach verglaste Fenster, elektrische Verschattung, gedämmte Fassade und ein energetisch saniertes Flachdach.

Für Käufer bedeutet das: ein sehr moderner energetischer Standard, hohe Planungssicherheit und deutlich weniger Sanierungsrisiko als bei vielen klassischen Bestandsimmobilien.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in der Lindenstraße 48 in Haslach im Kinzigtal, einer gefragten Wohnlage mit guter Infrastruktur und hohem Freizeitwert. Haslach bietet Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, medizinische Versorgung, Gastronomie, Vereine und eine attraktive Innenstadt. Die Stadt verfügt über mehrere Kindergärten sowie ein breites Bildungsangebot von Grundschule über Real- und Werkrealschule bis hin zu Musikschule, Volkshochschule und Büchereien.

Die Lage verbindet kurze Wege im Alltag mit der hohen Lebensqualität des Schwarzwalds. Natur, Freizeitmöglichkeiten und die gute Anbindung innerhalb des Kinzigtals machen die Adresse sowohl für Familien als auch für Paare und komfortorientierte Eigennutzer besonders attraktiv.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	30,73 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



