

Exposé

Erdgeschosswohnung in Haslach

Kernsanierter Luxus (A+): Barrierefreie EG-Wohnung, 40m² Terrasse & Privatgarten in Haslach



Objekt-Nr. OM-451873

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **579.000 €**

Ansprechpartner:
Denis Becker

Lindenstr. x
77716 Haslach
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1986	Schlafzimmer	3
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	4,00	Etage	Erdgeschoss
Wohnfläche	129,00 m ²	Garagen	1
Energieträger	Strom	Stellplätze	1
Übernahme	sofort	Heizung	Fußbodenheizung
Zustand	Erstbez. n. Sanier.		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese kompromisslos kernsanierte 4-Zimmer-Erdgeschosswohnung in einem Zweifamilienhaus setzt neue Maßstäbe in Haslach. Mit einer massiven energetischen Aufwertung (von E auf A+) bietet sie ein völlig sorgenfreies Wohnerlebnis auf Neubauniveau. Durch den komplett ebenerdigen Zugang und die intelligente Raumaufteilung richtet sich dieses Premium-Objekt ideal an Anspruchsvolle, die vorausschauend barrierefrei wohnen möchten, sowie an Familien, die maximalen Freiraum suchen. Die Wohnung wird ohne Maklergebühren verkauft.

Das Highlight: Haus-im-Haus-Gefühl mit maximaler Freiheit

Ein absolutes Alleinstellungsmerkmal ist die rechtliche Absicherung des Außenbereichs. Der Garten und die große Terrasse sind exklusiv dieser Erdgeschosswohnung als Sondernutzungsrecht zugeordnet. Die Teilungserklärung ist dabei äußerst käuferfreundlich formuliert und verankert weitreichende, gesicherte Rechte für bauliche Maßnahmen und individuelle Gestaltungen. Sie genießen hier de facto die Freiheiten und Privilegien eines Einfamilienhauses, ohne Kompromisse eingehen zu müssen.

Ausstattung

Hochwertige Ausstattung auf Neubauniveau

Böden: Hochwertiger Parkettboden in den Wohn- und Schlafräumen sorgt für ein warmes, exklusives und natürliches Raumklima.

Heizung & Klima: Moderne Fußbodenheizung im gesamten Objekt. Betrieben wird diese über eine hocheffiziente Wärmepumpe, die in den Sommermonaten zusätzlich mit einer angenehmen Kühlfunktion punktet.

Energie: Eine eigene, leistungsstarke 13,6 kWp Photovoltaik-Anlage sorgt für eine massive Reduktion der Strom- und Nebenkosten.

Sanitär: Zwei komplett kernsanierte, modern designte Badezimmer – jeweils ausgestattet mit barrierefreien, bodengleichen Duschen.

Fenster & Türen: Neue 3-fach-Isolierverglasung für maximale Energieeffizienz sowie elektrische Rollläden im gesamten Haus für eine komfortable Verschattung.

Besonderheit Innen: Ein maßgefertigtes, architektonisch anspruchsvolles Sitzfenster als absoluter Blickfang im Wohnbereich.

Außenbereich: Komplett neu angelegte, 40 m² große Terrasse mit stufenlosem Zugang direkt aus dem Wohnbereich.

Energetischer Standard: Von Grund auf saniert (Klasse A+). Die Fassade wurde aufwendig gedämmt und das Flachdach komplett energetisch erneuert.

Barrierefreiheit: Der Zugang zur Wohnung, die Duschen sowie der Austritt auf die Terrasse sind komplett ebenerdig gestaltet.

1 Stellplatz und einen Garage inklusive

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 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, Allgemeinmediziner

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	28,27 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+



Exposé - Galerie



Essen & Kochen

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 2



Badezimmer

Exposé - Galerie



Dusche 1 ebenerdig



Gäste WC

Exposé - Galerie



Dusche 2



Abstellraum 1



Hausansicht Garten

Exposé - Galerie



Eingang Gartenseite



40 qm Terrasse

Exposé - Galerie



40 qm Terrasse



Terrasse und Kellerabgang

Exposé - Galerie



Eingang ebenerdig



Durchgang Privatbereich



Abstellraum 2

