

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Haslach

### Penthouse-Feeling mit XXL-Terrasse: Nachhaltig investieren in A+ Qualität



Objekt-Nr. **OM-452030**

**Dachgeschosswohnung**

Verkauf: **538.000 €**

Ansprechpartner:  
Lisa Becker

Lindenstr.48  
77716 Haslach  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1986	Schlafzimmer	2
Etagen	2	Badezimmer	1
Zimmer	3,00	Etage	1. OG
Wohnfläche	110,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Energieträger	Strom	Stellplätze	1
Übernahme	sofort	Heizung	Fußbodenheizung
Zustand	Erstbez. n. Sanier.		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese hochwertig kernsanierte Obergeschosswohnung eines Reihenmittelhauses bietet modernes Wohnen auf Neubau-Niveau mit einem besonders zukunftssicheren Energiekonzept. Auf ca. 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche stehen ein großzügiger Wohnbereich, Essen/Kochen, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Bad, Gäste-WC, Abstellraum, Diele und Terrasse zur Verfügung. Eine Garage und ein zusätzlicher Stellplatz gehören ebenfalls zur Wohnung dazu.

Die Wohnung richtet sich besonders an junge Familien, Paare und Eigennutzer, die Wert auf moderne Ausstattung, niedrige Energierisiken und eine große private Terrasse legen.

## Ausstattung

Ausstattung

Die Ausstattung ist hochwertig, modern 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

modernes Duschbad

separates Gäste-WC

hochwertiger Parkettboden

Sitzfenster mit Eiche-Parkettbelag

Oberlicht

offener Ess-/Kochbereich

großer Wohnbereich

große Terrasse mit Douglasien-Dielen

teilweise überdachte Terrasse

Abstellraum in der Wohnung

eigenes Kellerabteil

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Keller, Dachterrasse, Duschbad, Gäste-WC

## Sonstiges

Warum diese Wohnung besonders ist

Diese Obergeschosswohnung bietet eine Kombination, die am Markt sehr gefragt ist:

kernsanierter Zustand

A+ Energiestandard

Wärmepumpe mit PV-Anlage

große private Terrasse

moderner Grundriss

Duschbad und Gäste-WC

hochwertiger Parkettboden

Sitzfenster und Oberlicht

eigene Abstellflächen

eigenes Kellerabteil

geringe Modernisierungsrisiken für Käufer

## Lage

entrumsnahes Wohnen in 77716 Haslach im Kinzigtal (Lindenstraße 48)Die Immobilie befindet sich in einer äußerst attraktiven, zentralen und flachen Lage von Haslach im Kinzigtal. Haslach vereint eine hervorragende städtische Infrastruktur mit der idyllischen Natur des Schwarzwaldes. Das absolute Highlight dieser Wohnlage ist die exzellente Fußläufigkeit: Das Auto kann im Alltag problemlos auf dem eigenen Stellplatz stehen bleiben.Die wichtigsten Anlaufstellen des täglichen Lebens sind in wenigen Gehminuten erreichbar:Infrastruktur & ZieleErreichbarkeit (fußläufig)DetailsNahversorgungca. 3 - 5 Min.ALDI Süd und dm-drogerie (Schwarzwaldstraße), EDEKA und REWE (Spießacker)Historische Altstadtca. 5 - 10 Min.Malerische Fachwerkkulisse mit Wochenmarkt, Bäckereien, Cafés und RestaurantsGesundheitca. 5 - 10 Min.Verschiedene Haus- und Fachärzte, Apotheken, Physiotherapie in direkter UmgebungBildung & Betreuungca. 5 - 10 Min.Kindergärten und das Bildungszentrum Haslach (Grund- und weiterführende Schulen)Mobilitätca. 10 Min.Bahnhof Haslach (Schwarzwaldbahn mit direkter Anbindung Richtung Offenburg und Konstanz)Natur & Freizeitca. 5 - 10 Min.Spazier- und Radwege entlang der Kinzig, Freibad und städtische Spielplätze

**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



Flur

# Exposé - Galerie



Diele



Gäste WC

# Exposé - Galerie



Kind



Elternschlaf

# Exposé - Galerie



Ess & Küche



Küche & Ess mit Oberlicht

# Exposé - Galerie



Abstell & Büro



# Exposé - Galerie



Terrasse

# Exposé - Galerie



Dusche



Bad

# Exposé - Grundrisse

