

# Exposé

## Terrassenwohnung in Haslach

### Kernsanierter Luxus (A+) mit 30m<sup>2</sup> Sonnen-Terrasse in Haslach



Objekt-Nr. OM-452030

**Terrassenwohnung**

Verkauf: **483.000 €**

Ansprechpartner:  
Lisa Becker

77716 Haslach  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1986	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,50	Badezimmer	1
Wohnfläche	110,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Nutzfläche	74,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Energieträger	Strom	Stellplätze	1
Übernahme	sofort	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese erstklassig kernsanierte 3,5-Zimmer-Wohnung im Obergeschoss eines Zweifamilienhauses vereint modernste Technik mit höchstem Wohnkomfort. Mit einer massiven energetischen Aufwertung (von E auf A+) bietet sie ein zukunftssicheres und nahezu nebenkostenfreies Wohnerlebnis auf Neubauniveau. Ideal für Paare, junge Familien oder anspruchsvolle Singles, die provisionsfrei direkt vom Eigentümer kaufen möchten. Die Wohnung wird ohne Maklergebühren verkauft.

## Ausstattung

Ausstattung & Technik auf Neubauniveau

Energieeffizienz (A+): Komplett neue Fassadendämmung und energetisch saniertes Dach.

Wärme & Kühlung: Moderne Fußbodenheizung im gesamten Objekt, betrieben über eine Wärmepumpe mit integrierter Kühlfunktion für heiße Sommertage.

Strom: Eine leistungsstarke 13,6 kWp Photovoltaik-Anlage reduziert Ihre Energiekosten drastisch.

Böden: Hochwertiger Parkettboden sorgt in den Wohnräumen für ein exklusives Raumklima.

Komfort: Neue 3-fach-Isolierverglasung und elektrische Rollläden im gesamten Haus.

Sanitär: Ein exklusives, modern designtes Hauptbad sowie ein separates Gäste-WC.

Stauraum: Praktischer, fast 7 m<sup>2</sup> großer Abstellraum direkt in der Wohnung.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Dachterrasse, Duschbad, Gäste-WC

## Sonstiges

Das Highlight: Ihre 30 m<sup>2</sup> große Dachterrasse

Ein absolutes Alleinstellungsmerkmal ist die ca. 30 m<sup>2</sup> große Terrasse, die sich perfekt als private Outdoor-Oase anbietet (in der Wohnflächenberechnung sind hiervon lediglich 7,5 m<sup>2</sup> berücksichtigt). Hier genießen Sie maximale Privatsphäre und viel Platz für Lounge-Möbel und

## 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 & Ziele Erreichbarkeit (fußläufig) Details Nahversorgung ca. 3 - 5 Min. ALDI Süd und dm-drogerie (Schwarzwaldstraße), EDEKA und REWE (Spießacker) Historische Altstadt ca. 5 - 10 Min. Malerische Fachwerkkulisse mit Wochenmarkt, Bäckereien, Cafés und Restaurants Gesundheit ca. 5 - 10 Min. Verschiedene Haus- und Fachärzte, Apotheken, Physiotherapie in direkter Umgebung Bildung & Betreuung ca. 5 - 10 Min. Kindergärten und das Bildungszentrum Haslach (Grund- und weiterführende Schulen) Mobilität ca. 10 Min. Bahnhof Haslach (Schwarzwaldbahn mit direkter Anbindung Richtung Offenburg und Konstanz) Natur & Freizeit ca. 5 - 10 Min. Spazier- und Radwege entlang der Kinzig, Freibad und städtische Spielplätze

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	28,27 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+



## Exposé - Galerie



Terrasse mit Abendsonne

# Exposé - Galerie



Terrasse aus Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Küche & Ess mit Oberlicht



Ess & Küche

# Exposé - Galerie



Bad



Dusche ebenerdig

# Exposé - Galerie



Abstell & Büro



Flur

# Exposé - Galerie



Diele



Gäste WC

# Exposé - Galerie



Kind



Elternschlaf

# Exposé - Galerie





# Exposé - Grundrisse

