

Exposé

Erdgeschosswohnung in Haslach im Kinzigtal

Kernsanierter Luxus - Barrierefreie EG-Wohnung, 40m² Terrasse & Privatgarten in Haslach



Objekt-Nr. OM-472658

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **529.000 €**

77716 Haslach im Kinzigtal
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2026	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	1	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	130,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Nutzfläche	74,00 m ²	Garagen	1
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Stellplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	10.000 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die wichtigsten Eckdaten auf einen Blick:

- Objektart: Erdgeschosswohnung (Zweifamilienhaus)
- Zimmer: 4 (intelligente Raumaufteilung)
- Zustand: Erstbezug nach Kernsanierung (Neubaustandard)
- Energieklasse: A+ (energetisch massiv aufgewertet von E)
- Zugang: Komplett ebenerdig & barrierefrei
- Außenbereich: Privater Garten & neue 40 qm große Terrasse
- Provision: Keine Maklergebühren (Verkauf von privat)

Objektbeschreibung

Diese kompromisslos kernsanierte 4-Zimmer-Erdgeschosswohnung setzt neue Maßstäbe in Haslach. Durch die tiefgreifende energetische Sanierung genießen Sie hier ein völlig sorgenfreies und zukunftssicheres Wohnen auf dem technischen und optischen Niveau eines Neubaus.

Dank der durchdachten Raumaufteilung und des komplett ebenerdigen Zugangs ist dieses Premium-Objekt äußerst vielseitig. Es richtet sich ideal an anspruchsvolle Käufer, die vorausschauend und barrierefrei planen, ebenso wie an Familien, die maximalen Freiraum für sich beanspruchen.

Das Highlight: Ihr privates Gartenparadies mit Haus-im-Haus-Gefühl

Treten Sie hinaus und atmen Sie durch: Zu Ihrer neuen Wohnung gehört ein herrlicher, ganz privater Garten, der Ihre persönliche Wohlfühloase ist. Das Herzstück im Freien bildet die neu angelegte, 40 Quadratmeter große Terrasse. Ob das sonnige Frühstück am Wochenende, entspannte Grillabende mit Freunden oder reichlich Platz für Kinder zum Spielen – hier genießen Sie ungestörte Privatsphäre und exakt die Freiheiten eines freistehenden Einfamilienhauses. 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 zugeordnet. Sie genießen hier de facto die Freiheiten und Privilegien eines Einfamilienhauses, ohne Kompromisse eingehen zu müssen.

Ausstattung

Exklusive Ausstattung auf Neubauniveau: Wohnkomfort für höchste Ansprüche

Edle Böden: Hochwertiger Meister Lindura Parkettboden in den Wohn- und Schlafräumen schafft ein warmes, natürliches und exklusives Ambiente.

Heizen & Kühlen: Die Fußbodenheizung sorgt im gesamten Objekt für ein echtes Wohlfühlklima. Betrieben wird sie von einer hocheffizienten Wärmepumpe, die im Sommer Ihre Räume zudem angenehm kühlt.

Energie-Autarkie: Ihre eigene, leistungsstarke 13,6 kWp Photovoltaik-Anlage senkt Ihre Strom- und Nebenkosten massiv und macht Sie zukunftssicher.

Wellness-Bäder: Zwei komplett neu gestaltete, moderne Badezimmer erwarten Sie – jeweils ausgestattet mit großzügigen, bodengleichen Duschen.

Fenster & Rollläden: Neue 3-fach-Isolierverglasung garantiert maximale Energieeffizienz. Elektrische Rollläden im gesamten Haus bieten komfortable Verschattung auf Knopfdruck.

Design-Highlight: Ein maßgefertigtes, architektonisch anspruchsvolles Sitzfenster wird garantiert zum gemütlichen Lieblingsplatz und absoluten Blickfang im Wohnbereich.

Terrasse & Außenbereich: Genießen Sie die neu angelegte, 40 m² große Terrasse, die Sie stufenlos direkt aus dem Wohnzimmer betreten können.

Energieklasse A+: Das Haus wurde von Grund auf energetisch saniert. Die Fassade wurde aufwendig gedämmt und das Flachdach komplett erneuert.

Konsequente Barrierefreiheit: Vorausschauend geplant – der Zugang zur Wohnung, die Duschen sowie der Austritt auf die Terrasse sind durchgehend ebenerdig und rollstuhlgerecht.

Parken inklusive: Eine eigene Garage sowie ein zusätzlicher Außenstellplatz gehören zur Wohnung und runden dieses Premium-Angebot perfekt ab.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Barrierefrei

Lage

Die Wohnung befindet sich in beehrter Lage von Haslach im Kinzigtal. Hier verbindet sich naturnahes Wohnen im idyllischen Schwarzwald perfekt mit einer hervorragenden Infrastruktur. Die malerische, historische Altstadt mit ihren charmanten Fachwerkhäusern, gemütlichen Cafés und Restaurants ist schnell erreichbar und lädt zum Flanieren ein.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs – von Supermärkten und Bäckereien über Ärzte und Apotheken bis hin zu Schulen und Kindergärten – befinden sich direkt vor Ort. Durch den örtlichen Bahnhof (Schwarzwaldbahn) sowie die gute Anbindung an die B33 sind Sie zudem optimal vernetzt. Wer hier wohnt, genießt pure Lebensqualität: die Ruhe und Erholung der Natur direkt vor der Haustür, kombiniert mit den Vorzügen einer lebendigen und bestens angebundenen Stadt.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

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



Exposé - Galerie



Barrierefreier Eingang

Exposé - Galerie



Privater Garten ca 150 qm



Terrasse mit Garten

Exposé - Galerie



Bad 1



Dusche 1

Exposé - Galerie



Dusche 2



Offener Wohn und Essbereich

Exposé - Galerie



Kind1



Elternschlaf



Kind2

Exposé - Galerie



Ess & Küchenbereich



Durchgang Privatbereich



Eingangsbereich

