



DOPPELHAUSHÄLFTE · SULZBACH AM MAIN

Modern wohnen. Ankommen und wohlfühlen.

Hochwertig ausgestattete Doppelhaushälfte mit Carport, großzügigem Gartenbereich und ausgebautem Spitzboden – in ruhiger Lage im Neubaugebiet „Hasenhecke“.

ca. 271 m²	ca. 150 m²	5,5	A+
Grundstück	Wohnfläche	Zimmer	Energieeffizienz

Erstbezug / Baujahr: 04 / 2018

Ein Zuhause mit klarer Linie und viel Freiraum

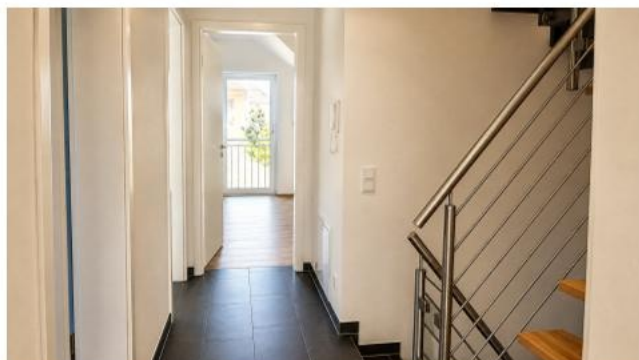
Die im April 2018 fertiggestellte Doppelhaushälfte verbindet eine moderne, massive Bauweise mit einer durchdachten Raumaufteilung und zeitgemäßer Haustechnik. Auf rund 150 m² Wohnfläche stehen 5,5 Zimmer inklusive des ausgebauten Spitzbodens zur Verfügung.

Bauweise Massiv gebaute Doppelhaushälfte	Haustechnik Luft-/Wasser-Wärmepumpe mit Fußbodenheizung
Komfort Elektrische Rollläden im gesamten Haus	Digital Netzwerkverkabelung (LAN) in relevanten Wohnräumen
Küche Moderne Einbauküche mit hochwertigen Einbaugeräten	Carport Großzügig und geschlossen, mit elektrischem Rolltor
Spitzboden Beheizt und hochwertig ausgebaut	Zustand Kein erkennbarer Sanierungs- oder Modernisierungsstau

Offen, hell und alltagstauglich

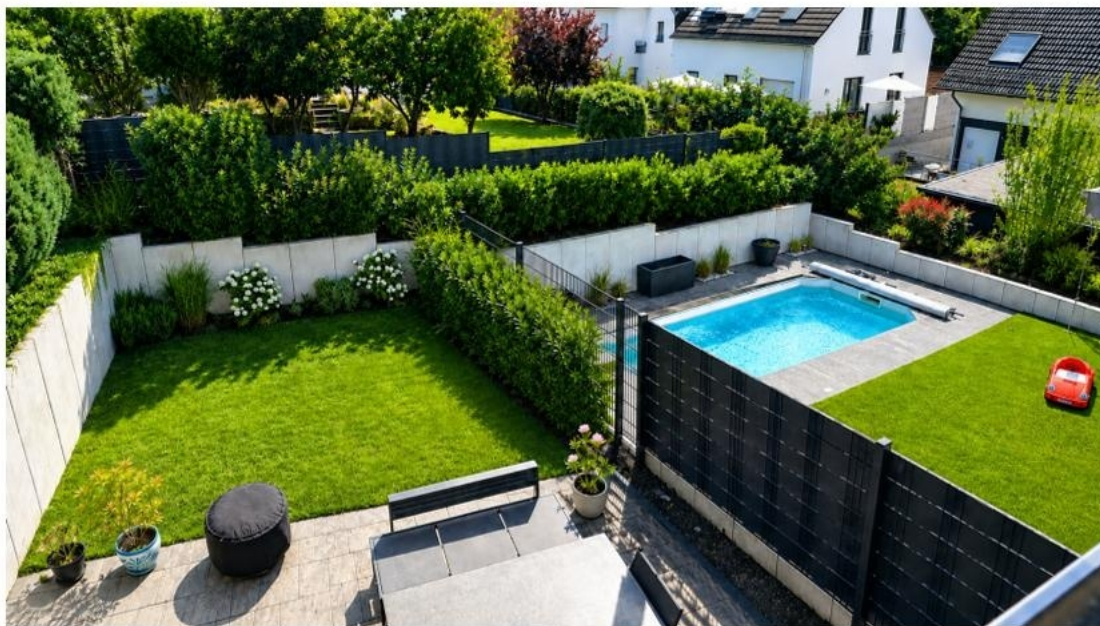


Der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Kochbereich bildet das kommunikative Zentrum des Hauses. Große Fensterflächen schaffen einen direkten Bezug zum Außenbereich; die moderne Einbauküche ist funktional integriert und hochwertig ausgestattet.

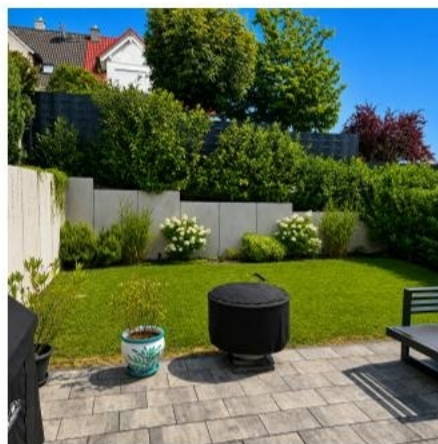


Klare Linien, hochwertige Oberflächen und die offene Treppenlösung prägen den Innenausbau.

Privater Garten und Terrassenflächen



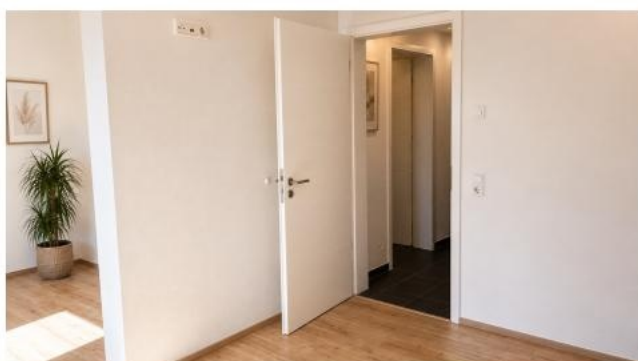
Der Außenbereich bietet verschiedene Aufenthaltsmöglichkeiten und verbindet eine großzügige Terrassenfläche mit gepflegten Grünbereichen. Die Gestaltung schafft Privatsphäre und eignet sich gleichermaßen zum Entspannen, für gesellige Abende und für das Familienleben.



Durchdachte Details für den Alltag



Das geschlossene, sehr großzügige Carport bietet einen geschützten Stellplatz und ist mit einem elektrischen Rolltor ausgestattet. Ergänzt wird das Haus durch elektrische Rollläden, LAN-Verkabelung in relevanten Wohnräumen sowie eine moderne Wärmeversorgung mit Luft-/Wasser-Wärmepumpe und Fußbodenheizung.



Ruhig wohnen – gut angebunden

Die Doppelhaushälfte befindet sich im familienfreundlichen Neubaugebiet „Hasenhecke“ in Sulzbach am Main. Die Umgebung verbindet ruhiges Wohnen mit kurzen Wegen zu Einkauf, Bildung, Sport und Freizeit.

Verkehr

Schnelle Erreichbarkeit der B469 und gute Pendlerwege in das Frankfurter Rhein-Main-Gebiet.

Bahn & Bus

Stadtbus und Bahnhof vor Ort; der Hauptbahnhof Aschaffenburg ist laut Anbieterangabe ca. 8 km bzw. rund 10 Minuten entfernt.

Familie

Kindergarten, Schulen und vielfältige Sportanlagen in unmittelbarer Nachbarschaft.

Versorgung

Umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten sowie Freizeit- und Erholungsangebote vor Ort.

Natur

Die Nähe zum Main und zu Waldflächen bietet Möglichkeiten für Spaziergänge und Freizeit im Grünen.

Hinweis: Lageangaben entsprechen den vom Auftraggeber bereitgestellten Angaben.

Zeitgemäße Haustechnik und hohe Energieeffizienz

A+	20,0	36,0
Effizienzklasse	kWh/(m ² ·a) Endenergiebedarf	kWh/(m ² ·a) Primärenergiebedarf

Die bereitgestellte energetische Unterlage weist einen Endenergiebedarf von 20,0 kWh/(m²·a) und einen Primärenergiebedarf von 36,0 kWh/(m²·a) aus; die dortige Skala ordnet den Endenergiebedarf dem Bereich A+ zu. Ergänzend ist eine Luft-/Wasser-Wärmepumpe mit Fußbodenheizung angegeben.

DIE WICHTIGSTEN FAKTEN

✓ Doppelhaushälfte mit Carport	✓ ca. 271 m ² Grundstück	✓ ca. 150 m ² Wohnfläche
✓ 5,5 Zimmer inkl. ausgebautem Spitzboden	✓ Baujahr / Erstbezug 04 / 2018	✓ Luft-/Wasser-Wärmepumpe & Fußbodenheizung
✓ Energieeffizienzklasse A+	✓ Elektrische Rollläden & LAN-Verkabelung	✓ Geschlossenes Carport mit elektrischem Rolltor

Hinweis: Dieses Exposé wurde aus den vom Auftraggeber bereitgestellten Angaben und Unterlagen erstellt. Flächen- und Energieangaben sind entsprechend diesen Angaben übernommen. Die energetische Übersicht stellt keinen neu ausgestellten amtlichen Energieausweis dar.