Familienhaus

Dein Haus am Bach

Willkommen im neuen familienfreundlichen Zuhause in Hanhofen – einem charmanten und ruhigen Ort in der schönen Rheinland-Pfalz. Ein Zuhause, in dem sich die ganze Familie wohlfühlt – mit großzügigen Wohnbereichen, viel Raum für gemeinsame Momente und einer warmen Atmosphäre, die zum Ankommen und Bleiben einlädt. Ein absolutes Highlight dieses Wohnanwesens ist der direkte Zugang zum Wogbach.

Index

Übersicht

- Objektdaten
- Energieausweis
- Hanhofen
- Kontakt

Objekt

EG
- 01 Grundriss
- 02 Eingang
- 03 Wohnzimmer
- 04 Terasse
- 05 Küche
- 06 Esszimmer
- 07 Gästezimmer
- 08 Gästebad

1. OG
- 09 Grundriss
- 10 Zimmer 1
- 11 Zimmer 2
- 12 Zimmer 3
- 13 Badezimmer

2. OG
- 14 Grundriss
- 15 Zimmer 1
- 16 Zimmer 2
- 17 Zimmer 3
- 18 Badezimmer

AA
- 19 Grundriss
- 20 Garage
- 21 Mülltonen
- 22 Zugang zum Garten
- 23 Gartenhäuschen
- 24 Garten
- 25 Bach

Dorf

HH
- 26 Grundschule
- 27 Mehrzweckhalle
- 28 Kindergarten
- 29 Spielplatz 1
- 30 Spielplatz 2
- 31 Discounter

Objektdaten

Alles Wissenswerte rund um Ihr neues Zuhause

Objektinformationen

Grundstück: ca. 980 m²
Wohnfläche: ca. 250 m²
Bauweise: dreistöctkig
Zimmer: 8 großzügige Zimmer
Tageslicht Badezimmer: 1 Badezimmer mit Dusche und Wanne
Tageslicht Gäste WC: 2 inklusive Dusche
Garage: vorhanden
Heizung: Luftwärmepumpe von REMKO
Fußbodenheizung: in allen Räumen
Photovoltaik: mit 10 kWh Batteriespeicher
Wasserversorgung / Schmutzwasser: 411,91 € / Jahr
Abfallentsorgungsgebühren: 127,84 € / Jahr
Grundsteuer: 955,71 € / Jahr

Hochwertige Ausstattung

Die Tageslichtküche ist zur Südseite ausgerichtet und verfügt über eine hochwertige Poggenpohl-Kochinsel mit einer hochwertigen Küchengeräteaussattung von Gaggenau. Im Erdgeschoss finden sich ausgewählte italienische Fliesen, während im Obergeschoss hochwertige, geölte Echtholzböden für ein stilvolles Ambiente sorgen. Das großzügige Tageslichtbad ist mit einer Dusche und einer Badewanne ausgestattet. Die Gäste-WCs im Erdgeschoss und Obergeschoss verfügen jeweils über eine Dusche. Abgerundet wird die Ausstattung durch ein hochwertiges elektrisches Garagentor der Marke Pfullendorfer.

Kontakt

Björn Mayer
0176.12 30 44 01
BjoernMayer70@Yahoo.de

Gesamtpreis des Objekts: 895.000 € – keine Marklerprovision!

Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom [1] 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

Gültig bis: 07.07.2035 **Registriernummer: RP-2025-005836178** **1**

Gebäude

Gebäudetyp	Einseitig angebautes Gebäude	
Adresse	Hasenstraße 5 67346 hanhofen	
Gebäudeteil [2]	Ganzes Gebäude	
Baujahr Gebäude [3]	2016	
Baujahr Heizung [3, 4]	2016	
Anzahl der Wohnungen	1	
Gebäudenutzfläche (A_N)	386 m²	☐ nach §82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung [3]	Strom	
Wesentliche Energieträger für Warmwasser [3]	Strom	
Erneuerbare Energien	Art: Photovoltaik; Umweltwärme	Verwendung: Heizung; Stromerzeugung; Warmwasser
Art der Lüftung	☒ Fensterlüftung ☐ Schachtlüftung	☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung	☐ Passive Kühlung ☐ Gelieferte Kälte	☐ Kühlung aus Strom ☐ Kühlung aus Wärme
Inspektionspflichtige Klimaanlagen [5]	Anzahl: -	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion: -
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☒ Vermietung/Verkauf	☐ Modernisierung (Änderung/Erweiterung) ☐ Sonstiges (freiwillig)

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch ☒ Eigentümer ☐ Aussteller

☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Christine Werker (M.A.)
Energieeffizienz-Expertin (EEE)
Höninger Weg 275, 50969 Köln
Aussteller

Köln, den 08.07.2025
Ausstellungsdatum

Architektenkammer Nordrhein-Westfalen
Unterschrift des Ausstellers

[1] Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG
[2] nur im Fall des §79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen
[3] Mehrfachangaben möglich
[4] bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation
[5] Klimaanlagen oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlagen im Sinne des §74 GEG

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom [1] 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes **Registriernummer: RP-2025-005836178** **2**

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 8,53 kg CO2-Äquivalent/(m²·a)

Endenergiebedarf:
15,23 kWh/(m²·a)

A+ | A | B | C | D | E | F | G | H
0 | 25 | 50 | 75 | 100 | 125 | 150 | 175 | 200 | 225 | >250

27,40 kWh/(m²·a)
Primärenergiebedarf:

Anforderungen gemäß GEG[2]

Primärenergiebedarf
Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle HT'
Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☐ Eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

☐ Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
☒ Verfahren nach DIN V 18599
☐ Regelung nach §31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
☒ Vereinfachungen nach §50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] **15,23 kWh/(m²·a)**

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien[3]: ☒ für Heizung ☒ für Warmwasser

☐ **Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG**

☐ Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 1,3,4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG
- ☐ Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71 b)
- ☐ Wärmepumpe (§ 71 c)
- ☐ Stromdirektheizung (§ 71 d)
- ☐ Solarthermische Anlage (§ 71 e)
- ☐ Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff/-derivate (§ 71 f,g)
- ☐ Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71 h)
- ☐ Solarthermie-Hybridheizung (§ 71 h)
- ☐ Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)

☐ Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG:

Art der erneuerbaren Energie	Anteil der Wärmebereitstellung[5]:	Anteil EE der Einzelanlage[6]	Anteil EE aller Anlagen[7]
		Summe [8]:	

☒ Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt [9]:

Art der erneuerbaren Energie	Anteil EE[10]
Geothermie oder Umweltwärme	90,00 %
Geothermie oder Umweltwärme	10,00 %
Summe [8]:	100,00 %

☐ weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie [4]

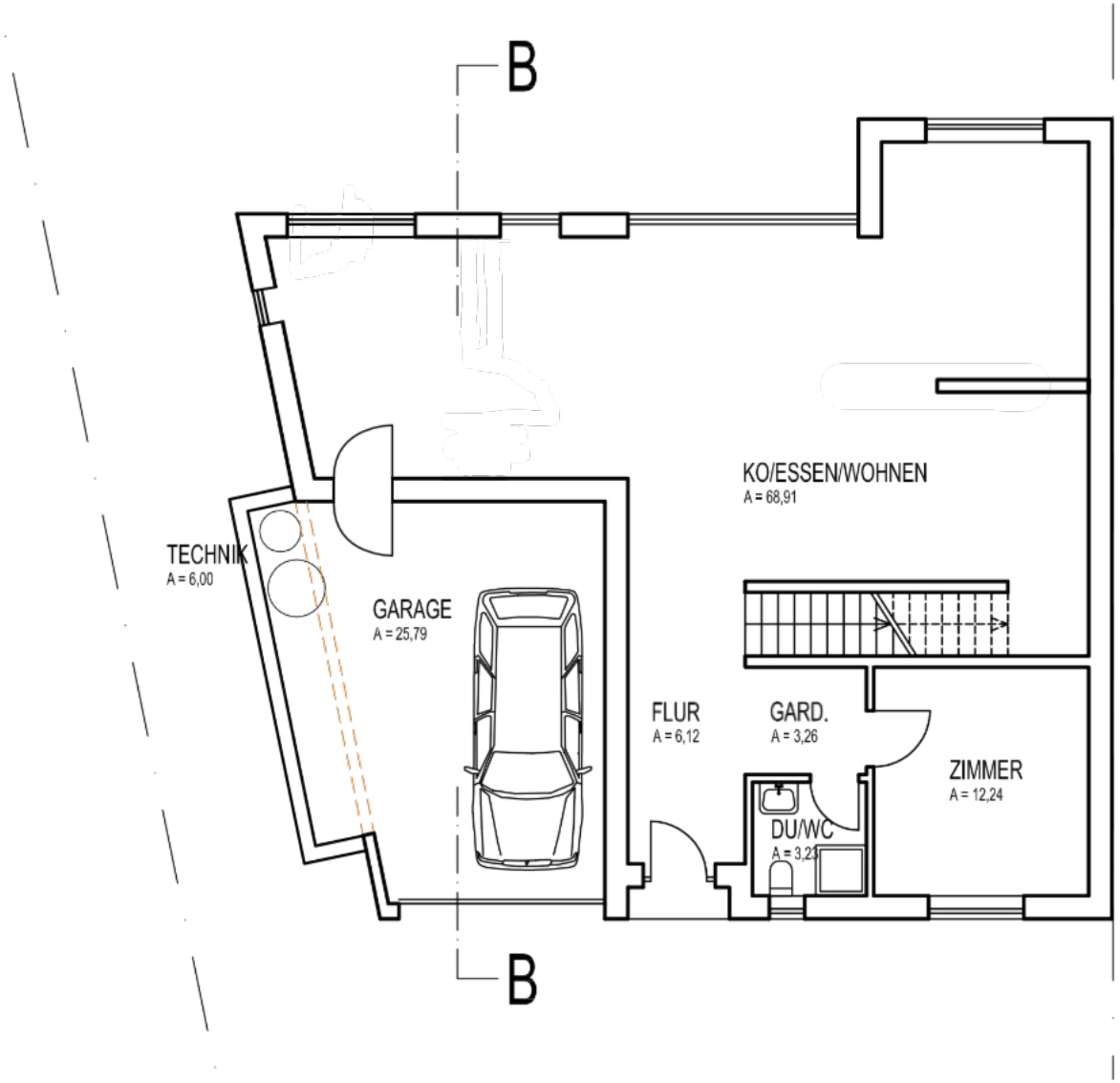
A+ | A | B | C | D | E | F | G | H
0 | 25 | 50 | 75 | 100 | 125 | 150 | 175 | 200 | 225 | >250

- Effizienzhaus 40
- MFH Neubau
- EFH Neubau
- EFH energetisch gut modernisiert
- Durchschnitt Wohngebäudebestand
- MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert
- EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro m² Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

[1] siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
[2] nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG
[3] Mehrfachnennungen möglich
[4] EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus
[5] Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen
[6] Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen
[7] nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen
[8] Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage
[9] Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt werden sind oder einer Über- gangsregelung unterfallen, gemäß Berechnung im Einzelfall
[10] Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kälteenergiebedarf



A = Area / Fläche

EG

Erdgeschossebene

Grundriss

Hier zu sehen ist der architektonische Grundriss der Immobilie. Die Darstellung vermittelt einen übersichtlichen Eindruck von der Raumaufteilung und den jeweiligen Raumgrößen. Durch die klare Anordnung lassen sich die einzelnen Wohn- und Funktionsbereiche gut nachvollziehen. Der Grundriss dient dabei als Orientierung und veranschaulicht die räumlichen Zusammenhänge der Immobilie.

EG
30a

EG

Wohnzimmer

Das Erdgeschoss präsentiert sich als helle, offen gestaltete Wohnfläche, in der Wohnzimmer, Küche und Essbereich harmonisch miteinander verschmelzen. Helle Schiebetüren und weitläufige Fensterfronten durchfluten den Raum mit natürlichem Tageslicht und schaffen ein freundliches, einladendes Ambiente. Im Laufe des Tages entstehen durch den wechselnden Lichteinfall immer wieder neue, stimmungsvolle Akzente, die den Wohnbereich auf besondere Weise in Szene setzen. Für die Beschattung stehen ein Sonnensegel und ein elektrischer Raffstore zur Verfügung.

Hinweis: Die abgebildeten Möbel und Einrichtungsgegenstände dienen ausschließlich der Veranschaulichung und sind nicht Bestandteil des Verkaufsobjekts.

EG

Terasse

Großzügige Terrasse mit Blick ins Grüne

Die wunderschöne, offen angelegte Terrasse bietet viel Platz für gemütliche Sitzgelegenheiten, einen Grill und einen großen Esstisch. Direkt vom Haus aus erreichbar, lädt sie zu geselligen Stunden mit Familie und Freunden ein. Die Terrasse geht harmonisch in die weitläufige Rasenfläche über und schafft so einen idealen Übergang zum Garten – mit viel Freiraum zum spielen und toben für die Kinder. Der obere Rasenbereich wird komfortabel über eine automatische Bewässerungsanlage bewässert, die direkt an den vorhandenen Brunnen angeschlossen ist.

Hinweis: Die abgebildeten Möbel und Einrichtungsgegenstände dienen ausschließlich der Veranschaulichung und sind nicht Bestandteil des Verkaufsobjekts.

EG

Küche

Die Kochinsel von **Poggenpohl** vereint zeitloses Design mit durchdachter Funktionalität. Beim Kochen genießen Sie den direkten Blick in den grünen, rückwärtigen Bereich der angrenzenden Grundstücke. Unterstützt werden Sie dabei von hochwertigen Küchengeräten, darunter ein **Gaggenau-Backofen**, ein **Gaggenau-Kochfeld** mit **Muldenlüftung** sowie eine vollintegrierte **Spülmaschine** von **Miele** mit **AutoDos-Funktion**.

**Die abgebildete Küche ist im Kaufpreis enthalten und wird inklusive sämtlicher Elektrogeräte übergeben.*

EG

Essbereich

Der offene Essbereich schafft den idealen Rahmen für gemeinsame Mahlzeiten und gesellige Abende mit Familie und Freunden. Die harmonische Einbindung in den Wohnbereich sorgt für ein einladendes Wohngefühl und verbindet stilvolles Wohnen mit gelebter Gastfreundschaft. Neben der TV-Wand befindet sich die Speise- und Vorratskammer, die sich ideal für die Lagerung von z.B. Wasserkästen, Konserven und Reinigungsmitteln eignet.

Hinweis: Die abgebildeten Möbel und Einrichtungsgegenstände dienen ausschließlich der Veranschaulichung und sind nicht Bestandteil des Verkaufsobjekts.

EG

Gästezimmer

Erwarten Sie Gäste, die über Nacht oder auch für einen längeren Aufenthalt bleiben möchten? Das Erdgeschoss verfügt über ein charmantes Gästezimmer, das Ihren Besuchern eine komfortable und einladende Unterkunft bietet. So genießen Familie und Freunde auch bei einem längeren Aufenthalt Privatsphäre und ein angenehmes Wohngefühl. Für die passende Beschattung sorgt ein elektrischer Raffstore.

Hinweis: Die abgebildeten Möbel und Einrichtungsgegenstände dienen ausschließlich der Veranschaulichung und sind nicht Bestandteil des Verkaufsobjekts.

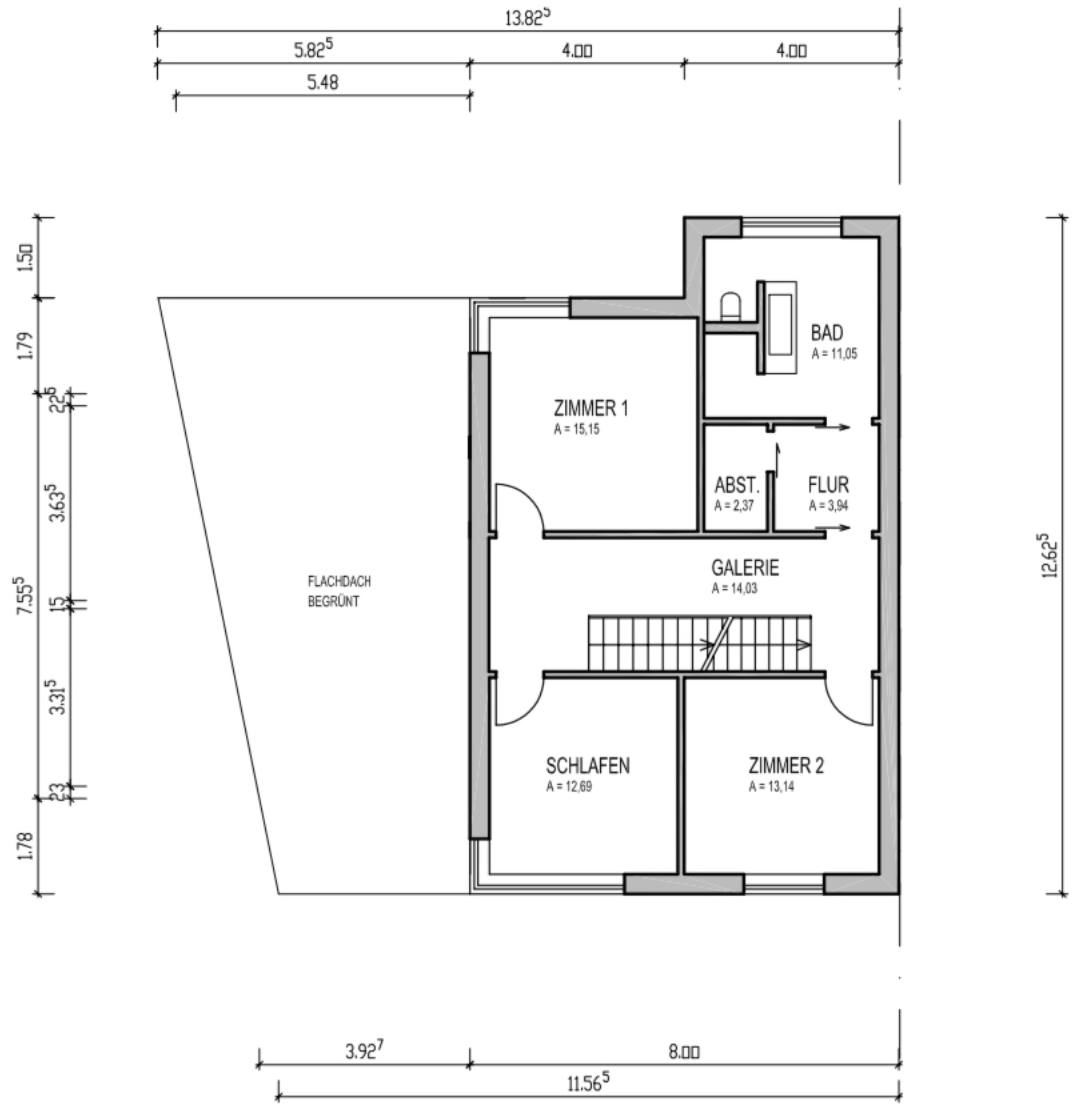
EG

Gästebad

Praktisches Gäste-WC

Das stilvolle Gäste-WC ist mit einer Dusche und einem Waschbecken ausgestattet und bietet Ihren Gästen zusätzlichen Komfort – ideal für einen frischen Start oder eine kurze Erfrischung zwischendurch.

Hinweis: Die abgebildeten Möbel und Einrichtungsgegenstände dienen ausschließlich der Veranschaulichung und sind nicht Bestandteil des Verkaufsobjekts.



A = Area / Fläche

1. OG

1. Obergeschoss

Grundriss

Hier zu sehen ist der architektonische Grundriss der Immobilie. Die Darstellung vermittelt einen übersichtlichen Eindruck von der Raumaufteilung und den jeweiligen Raumgrößen. Durch die klare Anordnung lassen sich die einzelnen Wohn- und Funktionsbereiche gut nachvollziehen. Der Grundriss dient dabei als Orientierung und veranschaulicht die räumlichen Zusammenhänge der Immobilie.

1. OG

1. OG

Zimmer 1

Der helle Raum überzeugt durch seine großflächige Gestaltung. Der warme Holzboden verleiht dem Raum eine natürlichen und behaglichen Charme und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Hinweis: Die abgebildeten Möbel und Einrichtungsgegenstände dienen ausschließlich der Veranschaulichung und sind nicht Bestandteil des Verkaufsobjekts.

1. OG

Zimmer 2

Die sonnige Ausrichtung bringt viel natürliches in Licht in den Raum. Das Eck-Fenster ist mit elektrischen Raffards ausgestattet. Der warme Holzboden sorgt für eine warme und natürliche Note.

Hinweis: Die abgebildeten Möbel und Einrichtungsgegenstände dienen ausschließlich der Veranschaulichung und sind nicht Bestandteil des Verkaufsobjekts.

1. OG

Zimmer 3

Der helle und großflächig geschnittene Raum besticht durch seinen freundlichen, lichtdurchfluteten Wohlfühlcharakter. Die sonnige Ausrichtung sorgt für viel natürliches Licht, während der warme Holzboden dem Raum eine behagliche und wohnliche Note verleiht. Dank des vielseitigen Grundrisses lässt sich der Raum flexibel nach individuellen Vorstellungen gestalten und nutzen.

Hinweis: Die abgebildeten Möbel und Einrichtungsgegenstände dienen ausschließlich der Veranschaulichung und sind nicht Bestandteil des Verkaufsobjekts.

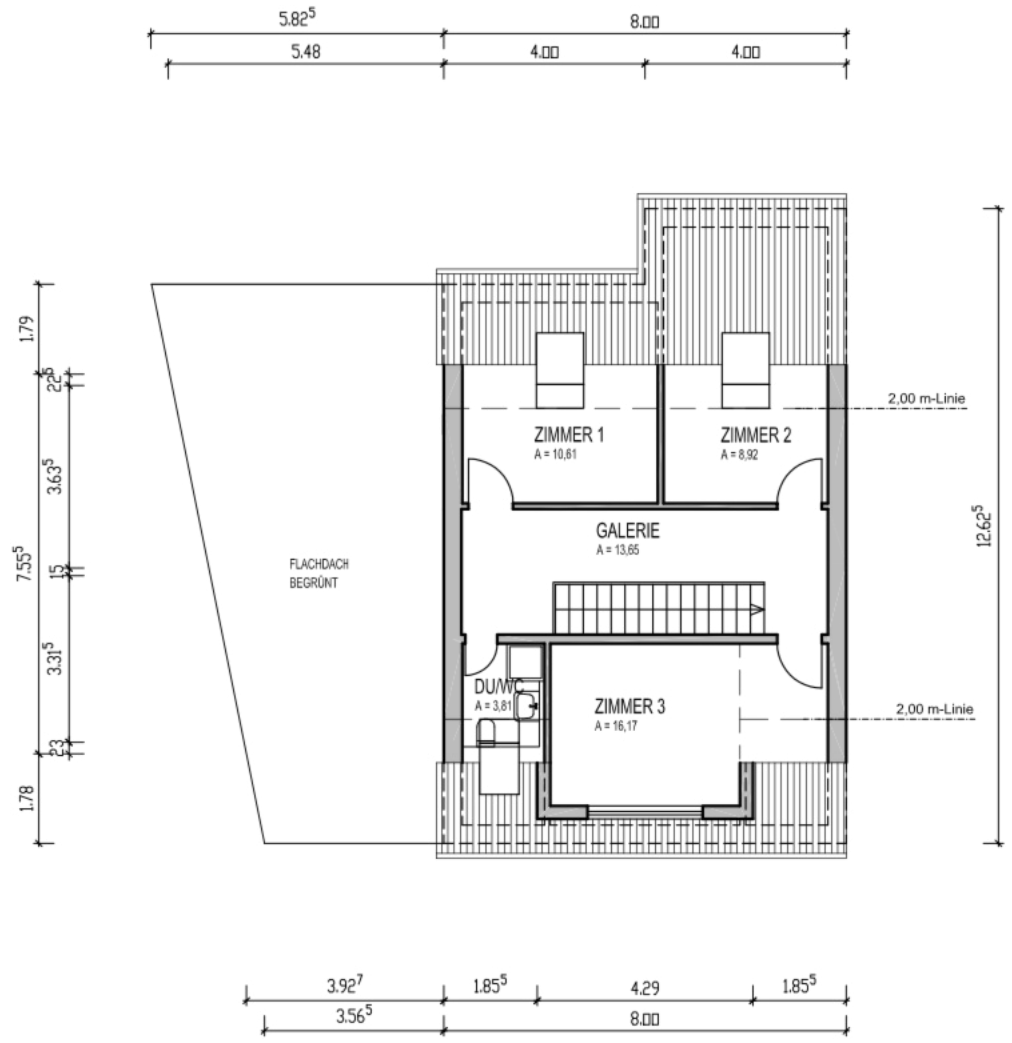
1. OG

Badezimmer

Duschen oder Baden – hier ist beides möglich. Das moderne Badezimmer verfügt, durch eine stilvolle Flügeltür abgetrennt, über eine separate Kammer zur Unterbringung von **Waschmaschine** und **Trockner**. Zusätzliche Schränke bieten dort weiteren praktischen Stauraum. Die schwebende Holzbank ermöglicht es Groß und Klein, sich bequem auf das **Duschen** unter der großzügigen **Regenbrause** oder auf ein entspannendes Bad in der Badewanne der **Philippe Starck Serie I** vorzubereiten. Das **Doppelwaschbecken** bietet ausreichend Platz und Komfort für mehrere Personen gleichzeitig.

Hinweis: Die abgebildeten Möbel und Einrichtungsgegenstände dienen ausschließlich der Veranschaulichung und sind nicht Bestandteil des Verkaufsobjekts.

1. OG



A = Area / Fläche

2. OG

2. Obergeschoss

Grundriss

Hier zu sehen ist der architektonische Grundriss der Immobilie. Die Darstellung vermittelt einen übersichtlichen Eindruck von der Raumaufteilung und den jeweiligen Raumgrößen. Durch die klare Anordnung lassen sich die einzelnen Wohn- und Funktionsbereiche gut nachvollziehen. Der Grundriss dient dabei als Orientierung und veranschaulicht die räumlichen Zusammenhänge der Immobilie.

2. OG

2. OG

Zimmer 1

Auch dieses Zimmer überzeugt durch seine helle, offene Gestaltung und eine angenehme Stimmung. Der warme Holzboden sorgt für Behaglichkeit und unterstreicht den hochwertigen Charakter des Raumes.

Hinweis: Die abgebildeten Möbel und Einrichtungsgegenstände dienen ausschließlich der Veranschaulichung und sind nicht Bestandteil des Verkaufsobjekts.

2. OG

Zimmer 2

Dieser komfortabele Raum mit Dachschräge zeichnet sich durch viel natürliches Licht aus und eignet sich ideal als Arbeits- oder Kinderzimmer. Das Dachfenster verfügt über einen elektrischen Rollladen. Auch hier sorgt der warme Holzboden für ein behagliches und wohnliches Raumgefühl.

Hinweis: Die abgebildeten Möbel und Einrichtungsgegenstände dienen ausschließlich der Veranschaulichung und sind nicht Bestandteil des Verkaufsobjekts.

2. OG

Zimmer 3

Das gemütliche Zimmer überzeugt mit seinem hellen und freundlichen Flair. Die charmante Dachschräge verleiht dem Raum einen besonderen Charakter und schafft eine behagliche, individuelle Wohnatmosphäre. Der warme Holzboden unterstreicht das wohnliche Ambiente. Durch seine kompakte Größe eignet sich der Raum ideal als stilvolles Homeoffice, kreativer Bastel- oder Kunstraum oder persönlicher Hobbyraum. Das Dachfenster ist mit einem elektrischen Rollo ausgestattet.

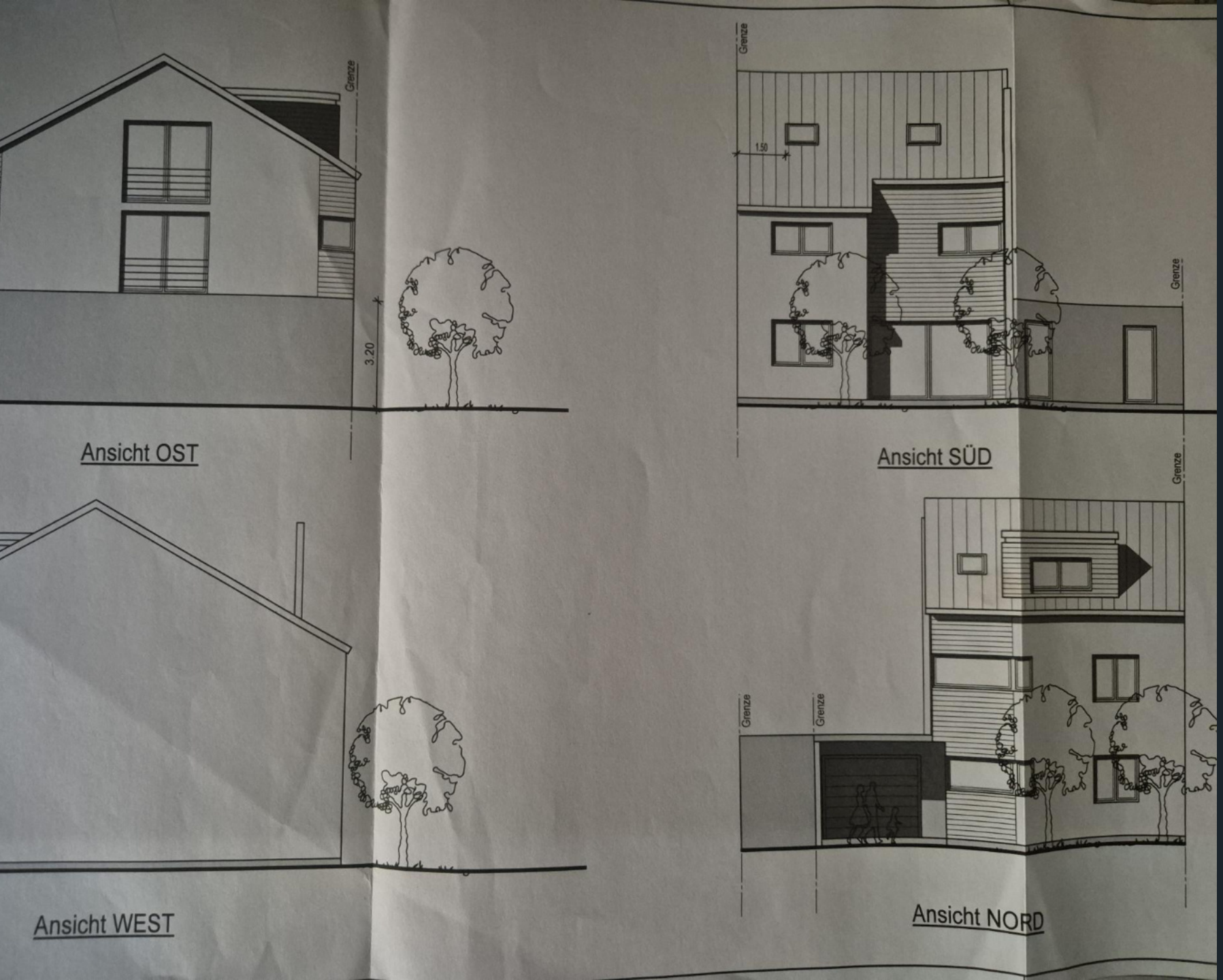
Hinweis: Die abgebildeten Möbel und Einrichtungsgegenstände dienen ausschließlich der Veranschaulichung und sind nicht Bestandteil des Verkaufsobjekts.

2. OG

Badezimmer

Das stilvoll gestaltete Badezimmer verbindet Funktionalität mit charmanten Details. Es verfügt über ein WC, eine Dusche und ein geschmackvolles Waschbecken und bietet damit alles, was für den täglichen Komfort benötigt wird. Das Dachfenster ist ebenfalls mit einem eletrischen Rollo ausgestattet.

Hinweis: Die abgebildeten Möbel und Einrichtungsgegenstände dienen ausschließlich der Veranschaulichung und sind nicht Bestandteil des Verkaufsobjekts.



AA

Außenanlage

Bauzeichnung

Hier zu sehen ist die architektonische Bauzeichnung der Immobilie. Die Darstellung zeigt das Gebäude in seiner äußeren Gestaltung und vermittelt einen anschaulichen Eindruck von der Architektur, den Proportionen und der Fassadengestaltung.

AA

Garage

Praktische Garage

Die praktisch gelegene Garage befindet sich direkt zwischen dem Garteneingang und dem Hauseingang und bietet einen geschützten Stellplatz. Sie verfügt über ein elektrisches Garagentor der Marke Pfullendorfer sowie eine Doppeltür, die einen direkten Zugang zum Wohnzimmer ermöglicht. Zudem bietet sie zusätzlichen Platz für die untergebrachte Luftwärmepumpe. Unmittelbar links davon befindet sich der direkte Zugang zum Garten und sorgt für eine kurze und bequeme Verbindung zwischen Straße, Hauseingang und Garten.

AA

Mülltonen

Praktischer Mülltonnenstellplatz

Die Mülltonnen sind praktischerweise etwas abseits des direkten Wohnbereichs hinter einer stilvollen Abtrennung aus Cortenstahl untergebracht.

AA

Zugang zum Garten

Der Zugang zum Garten erfolgt entlang einer historischen Sandsteinmauer, die umfassend saniert und fachgerecht instand gesetzt wurde. Durch das breite Eisentor gelangen Sie in den neu angelegten Gartenbereich.

AA

Gartenhäuschen

Das kompakte Gartenhaus bietet genügend Stauraum für Gartengeräte, Werkzeuge und sämtliche Utensilien, die rund um Haus und Garten benötigt werden. So bleibt alles ordentlich verstaut und jederzeit griffbereit.

AA

Garten

Ein idyllischer Garten am Bach

Der direkte Zugang zum Bach erfolgt über eine Treppe. Von hier aus gelangen Sie in den wunderschönen und offen angelegten, älteren Gartenbereich, der durch sein besonders exklusives Flair und seinen naturnahen Charakter besticht. Eine charmante Pergola lädt zum gemeinsamen Grillen und Verweilen ein, während separate Bereiche für den Anbau von eigenem Gemüse Raum für eine individuelle Gartengestaltung bieten.

Über die breite Sandsteintreppe gelangt man in den oberen Bereich des Gartens, der direkt an die Terrasse anschließt. Hier bietet sich unter anderem die Möglichkeit, eine Hängematte aufzuspannen und entspannte Stunden im Grünen zu verbringen. Die Bewässerung des Rasens erfolgt komfortabel über eine automatische Bewässerungsanlage.

Hinweis: Die abgebildeten Möbel und Einrichtungsgegenstände dienen ausschließlich der Veranschaulichung und sind nicht Bestandteil des Verkaufsobjekts.

AA

Bach

Ruhe und Natur am Wogbach

Der direkte Zugang zum idyllischen Wogbach erfolgt über eine Treppe. Von hier aus gelangen Sie unmittelbar an das Wasser und genießen die besondere Stimmung des naturnahen Bachlaufs, der dem Grundstück einen einzigartigen Charakter verleiht. Das sanfte Plätschern des Wassers schafft eine ruhige und entspannte Umgebung und lädt dazu ein, den Alltag für einen Moment hinter sich zu lassen. Hier entsteht ein ganz besonderer Rückzugsort, an dem sich Natur und Wohnen auf angenehme Weise miteinander verbinden.

Hinweis: Die abgebildeten Möbel und Einrichtungsgegenstände dienen ausschließlich der Veranschaulichung und sind nicht Bestandteil des Verkaufsobjekts.

Hanhofen

Leben in Hanhofen

Ruhig wohnen, zentral angebunden

Hanhofen ist ein idyllisches Dorf mit etwa **2.600 Einwohnern** und überzeugt durch seine ruhige Lage, die familiäre Atmosphäre und eine hohe Lebensqualität. Der Ort bietet eine angenehme Mischung aus dörflicher Gemeinschaft und guter Infrastruktur für den Alltag.

Vor Ort stehen den Bewohnern zahlreiche Einrichtungen zur Verfügung, darunter ein **Discounter**, eine **Grundschule**, eine **Kindertagesstätte** sowie mehrere **Kinderspielplätze**. Auch eine **Postannahmestelle** und zwei **Friseure** befinden sich direkt im Ort und sorgen für kurze Wege und einen hohen Wohnkomfort.

Besonders attraktiv ist zudem die Nähe zu den umliegenden Städten. **Speyer** ist mit dem Auto in nur etwa fünf Minuten erreichbar und bietet vielfältige Einkaufs-, Kultur- und Freizeitmöglichkeiten. Auch **Neustadt an der Weinstraße** liegt nur rund 20 Minuten entfernt und überzeugt unter anderem mit Einkaufsmöglichkeiten wie **GLOBUS**.

Dank der guten Anbindung mit der **Buslinie 507** sind beide Städte auch bequem und unkompliziert mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar.

Hanhofen

Grundschlue

Moderne Grundschule in direkter Nähe

Die moderne Grundschule ist in nur wenigen Gehminuten bequem zu erreichen und bietet damit kurze und sichere Wege für den Schulalltag.

Hanhofen

Mehrzweckhalle

Die Mehrzweckhalle schließt unmittelbar an das Schulgelände an und bietet damit eine ideale Ergänzung für den Schul- und Vereinsalltag. Sport, Veranstaltungen und gemeinschaftliche Aktivitäten finden so direkt vor Ort statt.

Hanhofen

Kindergarten

Auch der Kindergarten befindet sich unmittelbar neben dem Schulgelände und ist damit bequem und schnell zu erreichen. Besonders wertvoll für Familien ist der integrierte Krippenbereich, der bereits die Betreuung der Kleinsten ermöglicht. Die kurzen Wege und das vielseitige Betreuungsangebot machen den Familienalltag besonders angenehm und unkompliziert.

Hanhofen

Spielplatz 1

Spiel, Spaß und Abenteuer

Der wunderschöne, großzügig angelegte Spielplatz ist nur wenige Minuten zu Fuß entfernt und grenzt direkt an die Grundschule und den Kindergarten. Er bietet auf einer weitläufigen Fläche jede Menge Raum für kleine Abenteurer. Ob **Karussell, Schaukeln, Klettergerüst, Seilbahn oder Rutsche** – hier ist für abwechslungsreichen Spielspaß und spannende Nachmittage bestens gesorgt.

Mit seiner vielseitigen Ausstattung lädt der Spielplatz Kinder dazu ein, sich auszutoben, Neues zu entdecken und gemeinsam mit Freunden unbeschwerte Stunden im Freien zu verbringen.

Hanhofen

Spielplatz 2

Spielspaß für kleine Entdecker

Auch der zweite Spielplatz ist nur wenige Gehminuten entfernt und begeistert mit einer abwechslungsreichen Ausstattung. Er bietet Kindern vielfältige Möglichkeiten zum Spielen, Toben und Entdecken. **Rutsche, Turnstangen** und **Schaukeln** sorgen für Bewegung und jede Menge Spaß.

Ein besonderes Highlight ist der große **Sand- und Wasserspielbereich**, der mit einer **praktischen Sonnenplane ausgestattet** ist. So können die kleinen Entdecker auch an warmen Sommertagen geschützt vor der Mittagssonne spielen und ihrer Fantasie freien Lauf lassen.

Hanhofen

Discounter

Einkaufen ganz in der Nähe

Der nahegelegene ALDI Süd bietet alles, was Sie für den täglichen Einkauf und ein entspanntes Wochenende benötigen. Die großzügige Parkplatzfläche sorgt für bequemes und stressfreies Ankommen. **Zwei ausgewiesene Stellplätze** für **mobilitätseingeschränkte Personen** sowie **eine moderne E-Ladestation** runden das Angebot ab und machen den Einkauf besonders komfortabel.