

EXPOSÉ

MODERNES EINFAMILIENHAUS IN REILINGEN

KAUFPREIS 1.190.000 EUR

202,31 m²	289 m²	2022	A+
WOHNFLÄCHE	GRUNDSTÜCK	BAUJAHR	ENERGIEEFFIZIENZ

Wärmepumpe · Photovoltaik · Einbauküche inklusive · Garage · Dachterrasse

OBJEKTBESCHREIBUNG

Wohnen auf höchstem Niveau

Dieses moderne Einfamilienhaus aus dem Jahr 2022 überzeugt durch klare Architektur, hochwertige Markenausstattung und ein durchdachtes Raumkonzept auf drei Ebenen.

Der offene Wohn-, Koch- und Essbereich mit rund 42 m^2 bildet das Herz des Hauses und öffnet sich über bodentiefe Schiebetüren zur Terrasse und zum pflegeleichten Garten. Im Obergeschoss befinden sich der Elternbereich, zwei Kinderzimmer und ein Tageslichtbad. Das Dachgeschoss bietet zwei weitere Zimmer, eine offene Galerie sowie ein zweites Bad mit Dusche. Die Dachterrasse lädt mit Weitblick zum Verweilen ein.

Dank Wärmepumpe mit Fußbodenheizung im gesamten Haus und Photovoltaikanlage erreicht das Haus die Energieeffizienzklasse A+ bei sehr geringem Energiebedarf. Elektrische Rollläden im ganzen Haus und elektrische Raffstoren an der Frontseite sorgen für Komfort und Sonnenschutz, ein Split-Klimagerät im Wohnbereich für angenehmes Raumklima. Praktisch sind der Vorratsraum neben der Küche und der große Hauswirtschaftsraum zum Waschen, Bügeln und Trocknen. Die hochwertige Einbauküche ist im Kaufpreis enthalten.

HIGHLIGHTS

- **Energieeffizienzklasse A+ mit Wärmepumpe und PV-Anlage**
- **Fußbodenheizung im gesamten Haus**
- **Offener Wohn-, Koch- und Essbereich (ca. 42 m^2)**
- **Hochwertige Einbauküche inklusive, mit Kochinsel**
- **Zwei Bäder und Gäste-WC mit Villeroy & Boch, Grohe und Geberit**
- **Terrasse im Erdgeschoss und Dachterrasse (ca. 10,7 m^2)**
- **Offene Galerie im Dachgeschoss, flexibel nutzbar**
- **Garage mit direktem Ausgang in den Garten**
- **Split-Klimagerät im Wohnbereich**
- **Elektrische Rollläden im ganzen Haus, elektrische Raffstoren an der Front**
- **Vorratsraum neben der Küche**
- **Großer Hauswirtschaftsraum (ca. 11,9 m^2) mit Platz für Möbel**
- **Moderne Architektur auf drei Ebenen, Baujahr 2022**

IMMOBILIE

Eckdaten & Highlights

Kaufpreis	**1.190.000 EUR**
Objektart	**Einfamilienhaus mit Garage**
Baujahr	**2022**
Wohnfläche	**202,31 m² (gem. WoFlV)**
Grundstücksfläche	**289 m²**
Netto-Grundfläche	**260 m²**
Gebäude	**Drei oberirdische Ebenen (EG, OG, DG)**
Keller	**Nicht vorhanden**
Bäder	**2 Badezimmer und Gäste-WC**
Garage	**1 Garage (ca. 18 m²)**
Außenbereich	**Terrasse, Garten, Dachterrasse**
Heizung	**Wärmepumpe mit Fußbodenheizung im ganzen Haus**
Klimatisierung	**Split-Klimagerät im Wohnbereich**
Sonnenschutz	**Elektrische Rollläden, an der Front Raffstoren**
Energieeffizienzklasse	**A+**
Photovoltaikanlage	**Auf dem Dach installiert**
Einbauküche	**Im Kaufpreis enthalten**

FOTOGALERIE

Außenansichten



Straßenansicht



Einfahrt, Garage und Eingang



Terrasse mit bodentiefen Schiebetüren



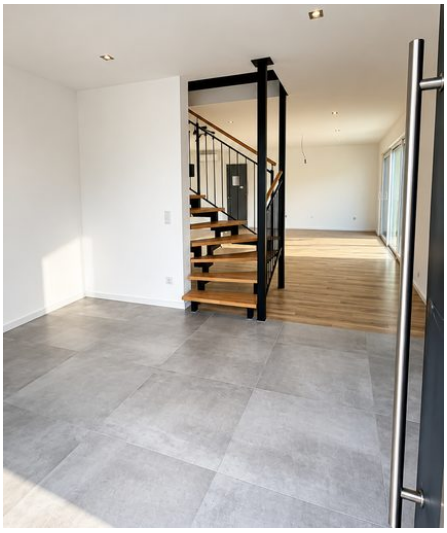
Seitlicher Gartenbereich mit Garagenzugang

AUSSENBEREICH

Das Grundstück von 289 m^2 bietet eine großzügige Terrasse mit großformatigen Platten, einen pflegeleichten Kiesbereich und umlaufenden Sichtschutz. Die Garage (ca. 18 m^2) verfügt über einen separaten Ausgang direkt in den Garten. In der gepflasterten Einfahrt ist zusätzlich Platz für ein weiteres Fahrzeug.

ERDGESCHOSS

Offen, hell und hochwertig



Diele mit Blick in den Wohnbereich



Wohnen & Essen mit Terrassenzugang



Offene Küche mit Kochinsel



Wohn-, Koch- und Essbereich



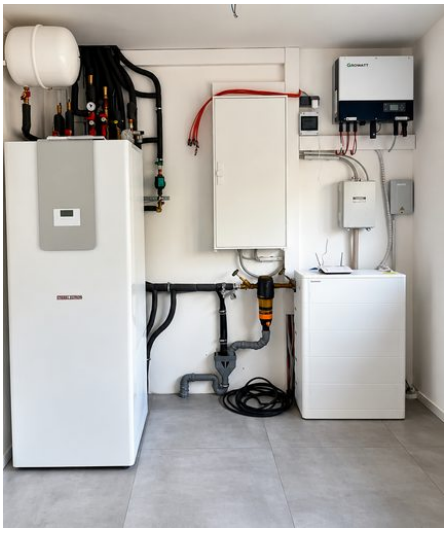
Küchenzeile und Kochinsel



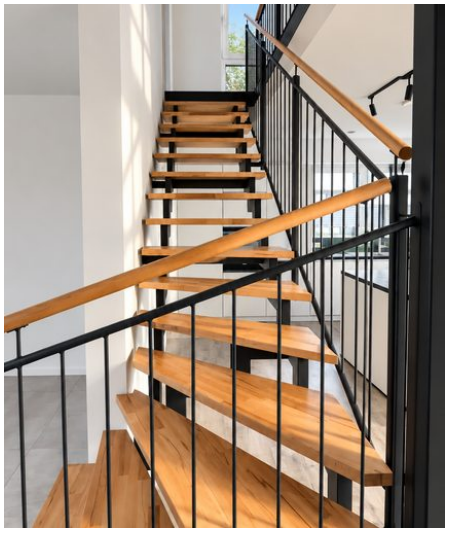
Einbauküche mit Einbaugeräten



Gäste-WC



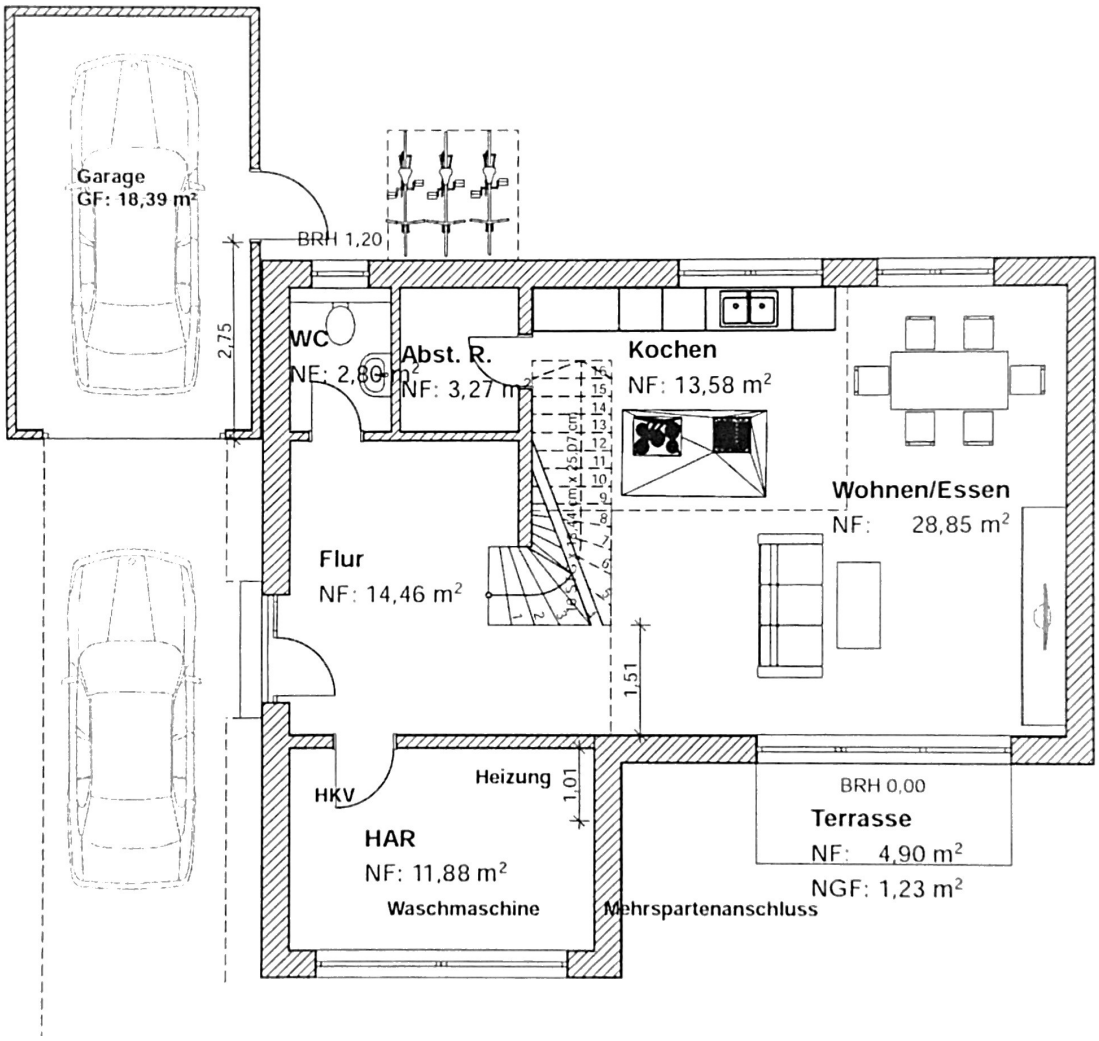
Hauswirtschaftsraum mit Haustechnik



Designtreppe aus Stahl und Holz

GRUNDRISS

Erdgeschoss



RAUMÜBERSICHT

Wohnen / Essen	**28,85 m²**
Küche	**13,58 m²**
Diele	**14,46 m²**
Hauswirtschaftsraum	**11,88 m²**
Vorratsraum / Abstellraum	**3,27 m²**
Gäste-WC	**2,80 m²**
Terrasse	**4,90 m²**
Garage (Grundfläche)	**18,39 m²**

Flächenangaben laut Planunterlagen. Die Wohnfläche gemäß Wohnflächenverordnung beträgt insgesamt 202,31 m².

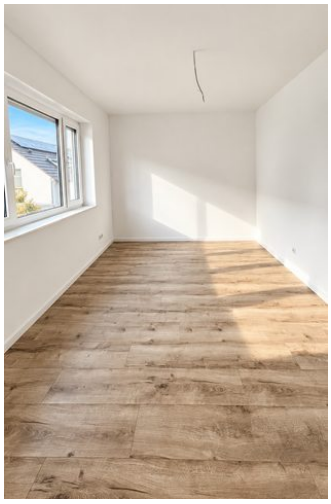
Rückzugsorte für die ganze Familie



Elternschlafzimmer



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 2



Treppe zum Dachgeschoss





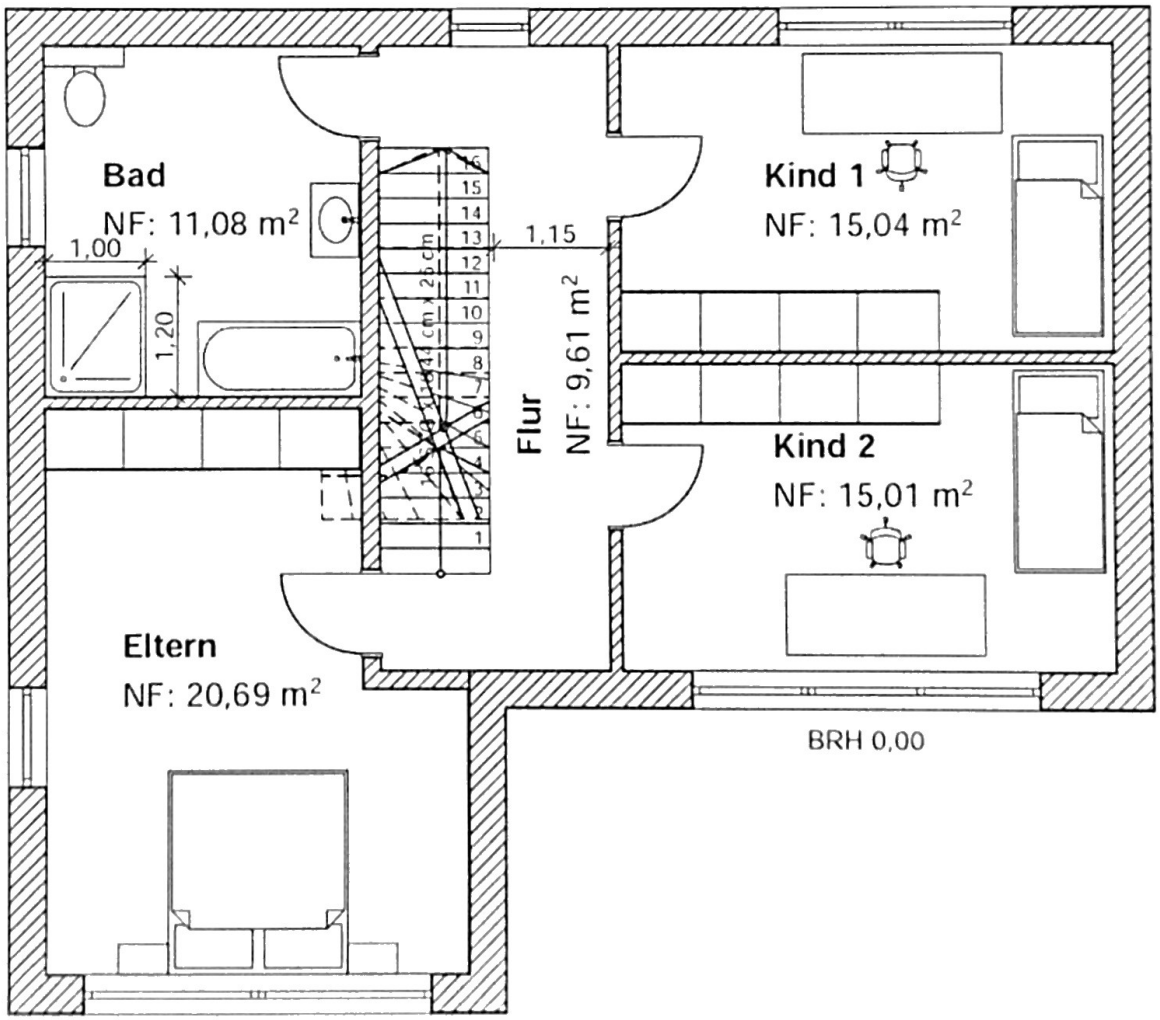




Tageslichtbad mit Badewanne, bodengleicher Dusche und Doppelwaschtisch von Villeroy & Boch

GRUNDRISS

Obergeschoss

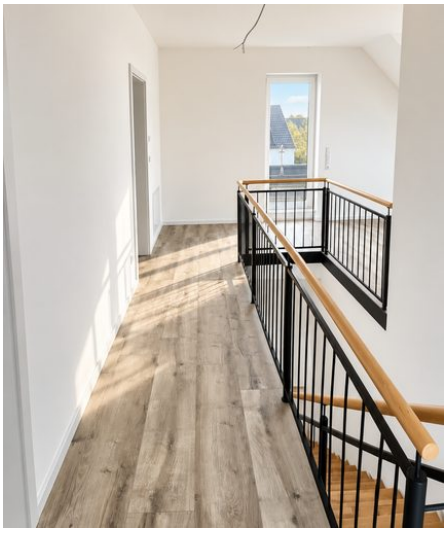


RAUMÜBERSICHT

Elternschlafzimmer	**20,69 m²**
Kinderzimmer 1	**15,04 m²**
Kinderzimmer 2	**15,01 m²**
Badezimmer	**11,08 m²**
Flur	**9,61 m²**

Flächenangaben laut Planunterlagen. Die Wohnfläche gemäß Wohnflächenverordnung beträgt insgesamt 202,31 m².

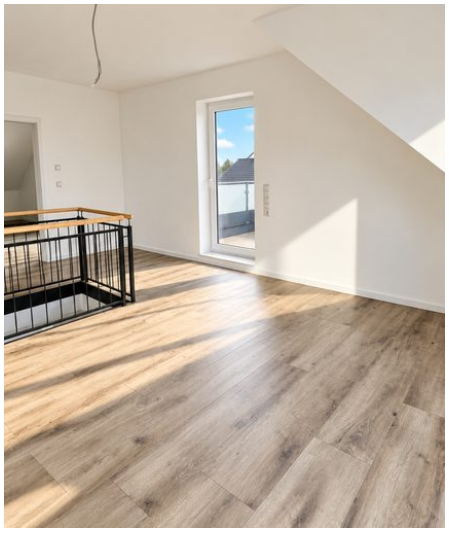
Galerie, Zimmer und Dachterrasse



Flur im Dachgeschoss



Offene Galerie



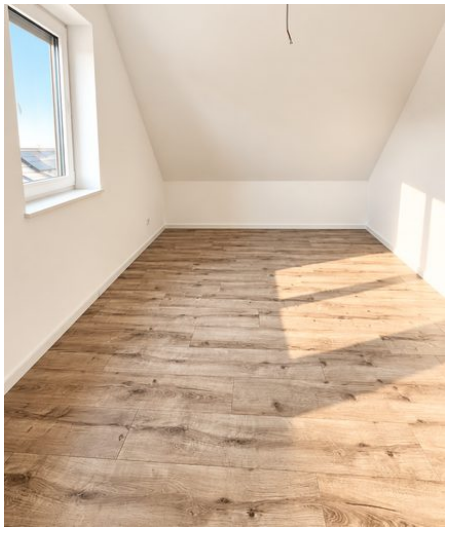
Galerie mit Zugang zur Terrasse



Dachterrasse mit Weitblick



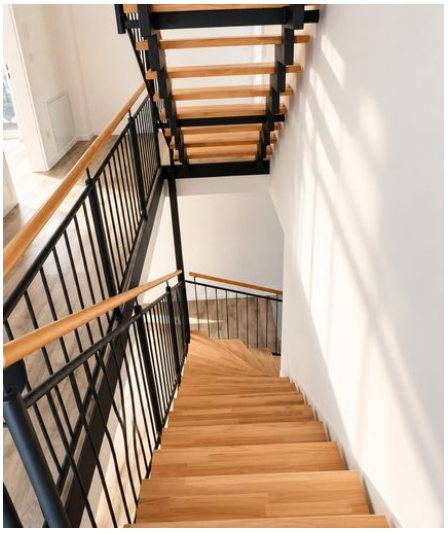
Zimmer 1



Zimmer 2



Zweites Badezimmer mit Dusche

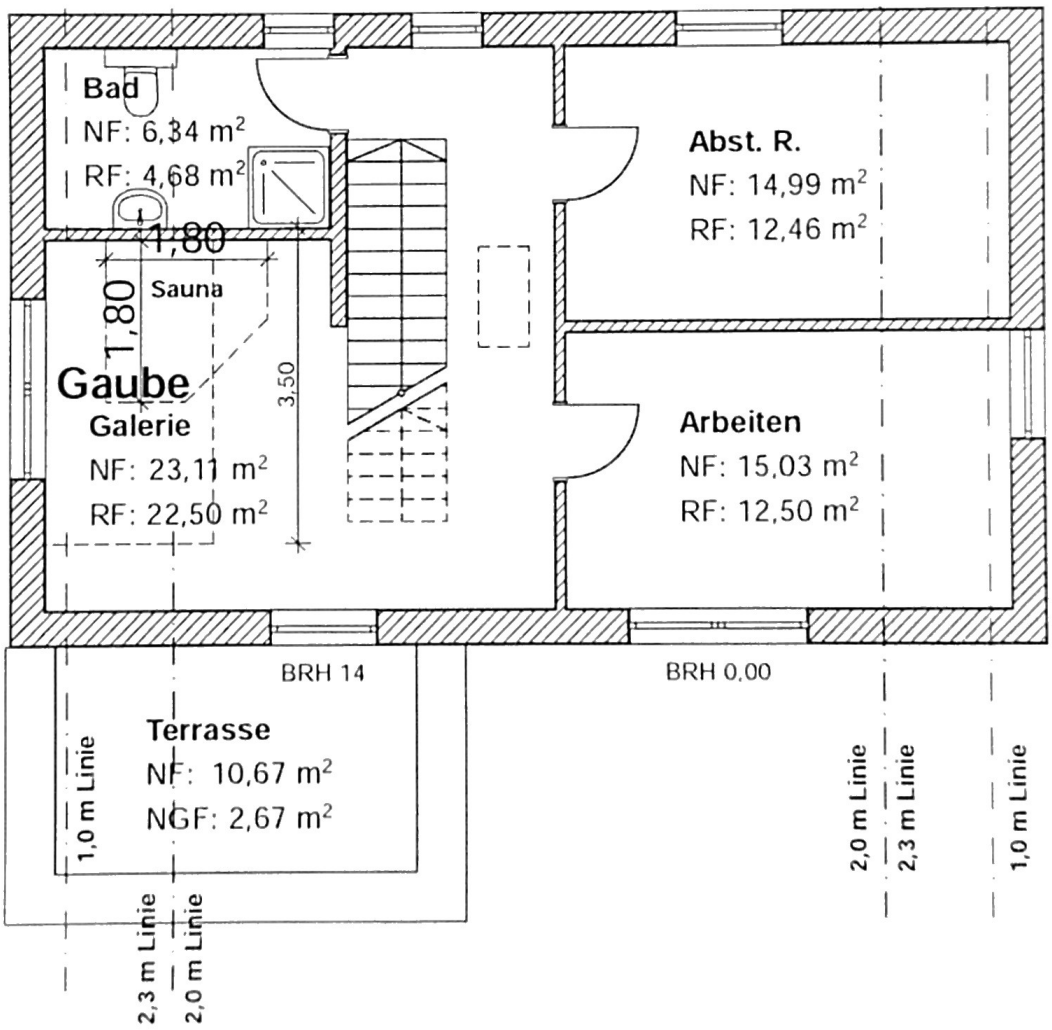


Treppenhaus über alle Etagen

FLEXIBLE GALERIE

Offener Raum mit rund 23 m^2, Zugang zur Dachterrasse. Nutzbar als Sauna, Fitnessraum, Homeoffice oder Lounge.

Dachgeschoss



RAUMÜBERSICHT

Galerie	**23,11 m²**
Zimmer 1	**15,03 m²**
Zimmer 2	**14,99 m²**
Badezimmer	**6,34 m²**
Dachterrasse	**10,67 m²**

Flächenangaben laut Planunterlagen (Nutzfläche; bei Dachschrägen ist die Raumfläche geringer). Die Wohnfläche gemäß Wohnflächenverordnung beträgt insgesamt 202,31 m².

AUSSTATTUNG

Hochwertige Markenausstattung

Villeroy & Boch	Fliesen in den Badezimmern
Villeroy & Boch	Graue Bodenfliesen in der Diele
Villeroy & Boch	Waschbecken und WCs
Villeroy & Boch	Waschtischunterschränke
Grohe	Armaturen
Geberit	WC-Betätigungsplatten
Stiebel Eltron	Wärmepumpe
Fußbodenheizung	Im gesamten Haus
Klimagerät	Split-Klimagerät im Wohnbereich
Sonnenschutz	Elektrische Rollläden, an der Front elektrische Raffstoren
Photovoltaik	PV-Anlage auf dem Dach
Einbauküche	Mit Kochinsel und Einbaugeräten, im Kaufpreis enthalten
Treppe	Designtreppe aus Stahl und Massivholz

ENERGIEAUSWEIS (BEDARFSAUSWEIS)

18,5 kWh/(m²·a)
Endenergiebedarf

A+
Energieeffizienzklasse

33,4 kWh/(m²·a)
Primärenergiebedarf

Strom (Wärmepumpe)
Wesentlicher Energieträger

Baujahr Gebäude: 2022

LAGE & KONTAKT

Reilingen im Rhein-Neckar-Kreis

Reilingen liegt im Rhein-Neckar-Kreis in Baden-Württemberg, mitten in der Metropolregion Rhein-Neckar. Das Haus befindet sich in einer ruhigen Wohnlage in einem modernen Neubaugebiet. Die Region bietet Anbindung an Städte wie Heidelberg, Mannheim und Speyer sowie an das überregionale Verkehrsnetz.

Weitere Informationen zur Lage und zur Umgebung erhalten Sie gerne im persönlichen Gespräch.

IHR ANSPRECHPARTNER

Alex

Telefon: 0152 01753134

E-Mail: dl9urz@web.de

Besichtigung nach Terminvereinbarung.

Alle Angaben ohne Gewähr. Flächenangaben gemäß Wohnflächenberechnung nach WoFlV vom 18.05.2021 bzw. laut Planunterlagen. Zwischenverkauf und Irrtum vorbehalten.