Modernes Wohnen im Grünen:
Energieeffizientes Einfamilienhaus in Hanhofen



Objektbeschreibung

Dieses freistehende Einfamilienhaus im Süden von Hanhofen (Nähe Speyer) verbindet großzügiges Wohnen mit moderner Haustechnik und einem energieeffizienten Konzept.

Das im Jahr 2005 errichtete Gebäude besitzt durch eine durchdachte Raumaufteilung und eine zeitlose Architektur. Auf einer Wohnfläche von 137 m^2 bietet das Haus ausreichend Platz für Familien, Paare oder Menschen, die Wert auf ein großzügiges und nachhaltiges Wohnumfeld legen.

Ausstattung und Highlights

Das Haus ist konsequent auf Komfort und Nachhaltigkeit ausgelegt und erreicht die Energieeffizienzklasse A.

Für ein optimales Wohlfühlklima sorgt eine Fußbodenheizung im Erd- und Obergeschoß, die in Kombination mit einer Erdwärmepumpe und einer großen Solarthermieanlage eine hohe Energieeffizienz und niedrige Betriebskosten gewährleistet.

Die kontrollierte Wohnraumlüftung garantiert zudem eine konstante und gesunde Luftqualität in allen Räumen.

Hausstauballergiker können sich über eine Zentralstaubsauger-Anlage freuen.

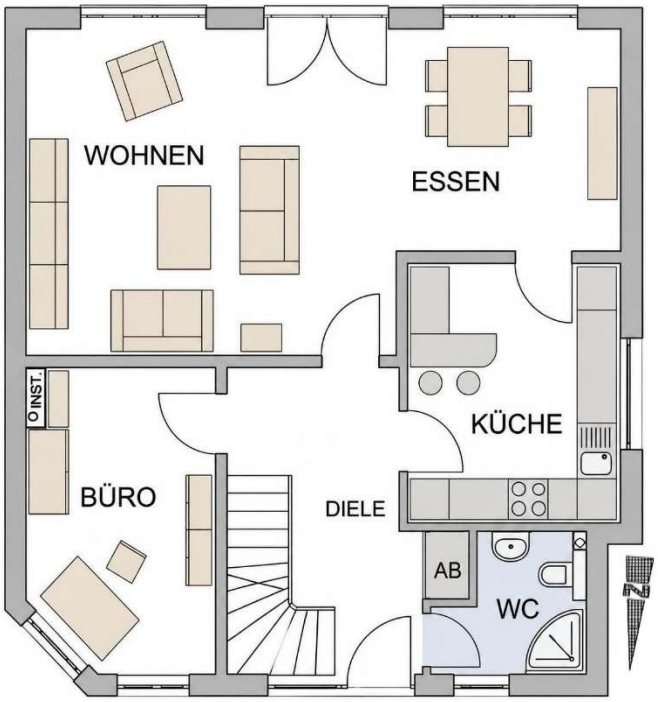
Das Gebäude ist voll unterkellert. Neben den Nutzflächen gibt es hier zwei bereits wohnlich ausgebaute Kellerräume.

Raumaufteilung

Hinweis: ***Die folgenden Grundrisse wurden zur besseren Übersichtlichkeit vereinfacht.***
Am Ende dieses Exposés gibt es noch Versionen der Grundrisse mit Bemaßung.

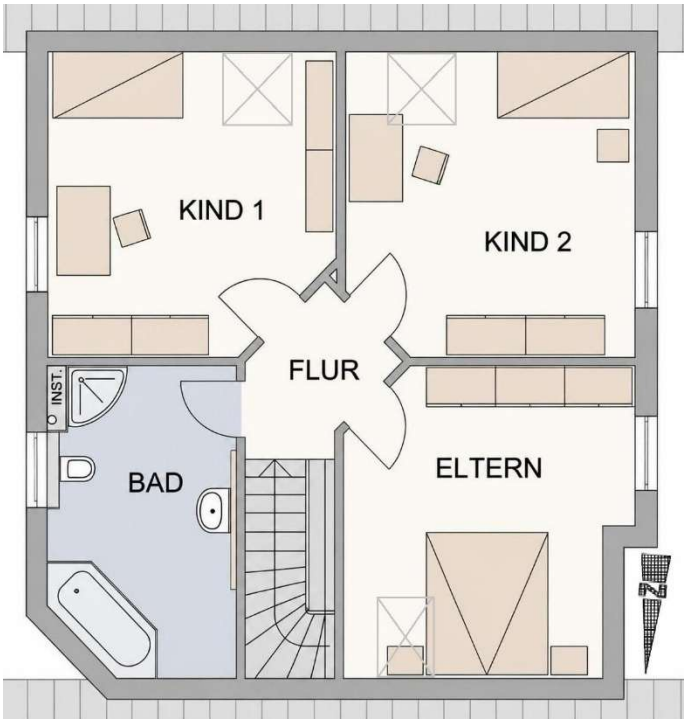
Das Haus bietet insgesamt 5 Zimmer, die sich wie folgt aufteilen:

Erdgeschoss:



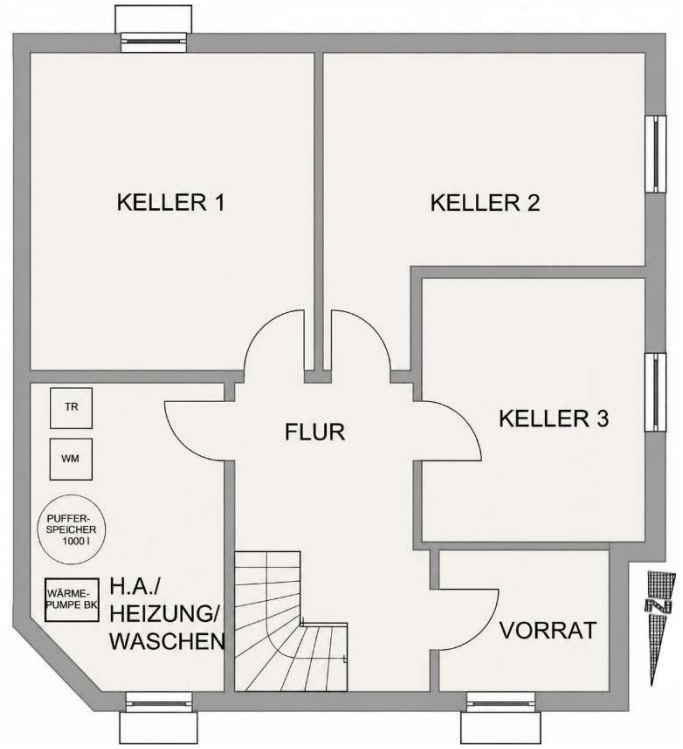
- Großer Wohnraum mit Essbereich
(35,75 m^2)
- Arbeitszimmer
(11,64 m^2)
- Funktionale Küche mit separatem Essplatz
(11,89 m^2)
- WC mit Dusche
(4,07 m^2)
- Diele mit Abstellraum
(9,32 m^2)

Obergeschoss:



- Eltern-Schlafraum
(16,57 m^2)
- Zwei helle Kinderzimmer
(16,21 m^2 und 16,82 m^2)
- Alle drei Räume verfügen über je ein Fenster und ein Dachflächenfenster
- Großzügiges Bad mit Dusche und Badewanne
(10,87 m^2)
- Flur mit Zugang zum Dachboden
(3,98 m^2)

Untergeschoss:



- Technikraum mit Platz für Waschmaschine und Trockner (11,76 m^2)
- Allgemeiner Kellerraum (Keller 1: 18,86 m^2)
- Zwei wohnlich ausgebaute Räume (Keller 2: 15,5 m^2 / Keller 3: 11,4 m^2)
- Vorratsraum (4,83 m^2)
- Flur (11,74 m^2)

Außenanlagen und Parkmöglichkeiten

Das gepflegte, 512 m^2 große Grundstück umfasst eine großzügige Terrassen- und Gartenanlage, die Raum für vielfältige Freizeitaktivitäten bietet. Dank der Südausrichtung gibt es einerseits viel Sonne, dank der Markise und den Bäumen andererseits aber auch ausreichend Schatten. Ein Außenwaschbecken, ein gebohrter Brunnen zur Gartenbewässerung sowie ein Lagerraum für Gartengeräte sind vorhanden.

Für Kraftfahrzeuge befinden sich in der Garage oder auf den zwei Stellplätzen ausreichende Parkmöglichkeiten.

Lage

Das Grundstück befindet sich in einer ruhigen Wohnstraße (Sackgasse) im Süden von Hanhofen.

„Mit knapp über 2.500 Einwohnerinnen und Einwohnern ist Hanhofen die kleinste Gemeinde der Verbandsgemeinde Römerberg-Dudenhofen. Nur wenige Kilometer vor Speyer und vor Neustadt an der Weinstraße direkt an der B 39, liegt Hanhofen sprichwörtlich zwischen "Rhein und Wein". Autobahnanschlüsse in alle Richtungen ohne weitere Ortsdurchfahrten erreicht man in wenigen Minuten.

Die Gemeinde wird ringsum von Äckern, Wiesen und Wäldern eingezäunt und erfährt dadurch auch einen hohen Erholungswert.

Ein vielfältiges Vereinsangebot bereichert das kulturelle, sportliche und dörfliche Leben. Feste wie die Kirchweihe am Wochenende vor Peter und Paul oder das Dorffest am ersten Wochenende im September sowie zahlreiche Vereinsfeste runden das Gemeinschaftsgefühl im Dorf ab. Weiterhin pflegt die Ortsgemeinde seit über 20 Jahren eine Partnerschaft mit der ungarischen Stadt „Kondoros“.

In unserem kleinen Gewerbegebiet finden sich mehrere Handwerksbetriebe und ein großer Supermarkt. Die Kindertagesstätte "Villa Sonnenburg" mit Ganztagsangebot und Horteinrichtung, sowie unsere Grundschule bieten unseren Familien beste Rahmenbedingungen.“

(Quelle: https://www.vgrd.de/gemeinden/og-hanhofen/)

Die Eckdaten auf einen Blick

- **Objekttyp:** Freistehendes Einfamilienhaus in Südausrichtung
- **Lage:** Hanhofen (Nähe Speyer)
- **Wohnfläche:** 137 m^2
- **Grundstücksfläche:** 512 m^2
- **Zimmer:** 5
- **Baujahr:** 2005
- **Keller:** Voll unterkellert (WU-Beton)
- **Energieeffizienz:** Klasse A, Endenergieverbrauch: 41,7 kWh/(m^2*a)
- **Technik:** Sole-Wasser-Wärmepumpe mit Erdsonden,
  21 m^2 Solardach für Warmwasser und Heizungsunterstützung,
  Fußbodenheizung, kontrollierte Wohnraumlüftung,
  elektrische Rollläden inkl. Sonnensensoren, Zentralstaubsauger
- **Parken:** Garage + 2 Stellplätze
- **Außenbereich:** Großzügige Terrasse und Gartenanlage

Fazit

Dieses Haus verbindet Wohnkomfort mit zeitgemäßer, energieeffizienter Technik.

Dank wohnlich ausgebauter Räume im Untergeschoss und einem weitläufigen Garten ergibt sich eine besondere Lebensqualität in ruhiger und begehrter Lage.

Informationen zum Verkauf

- **Verkaufspreis:** 660.000 €
  Der Käufer bzw. die Käuferin bezahlt die Nebenkosten
  (Grunderwerbssteuer, Notar, Grundbuch, etc.).
  Es fallen keine Maklergebühren an.
- **Verfügbarkeit:** Ab sofort.
- **VerkäuferIn:** EigentümerIn
- **Kontakt:** An-der-Schafweide@gmx.de

Bilder zum Rundgang durch das Haus

Hinweis: Die Bilder in diesem Expose wurden nicht mit KI bearbeitet.

Es geht vom Eingangsbereich aus zunächst zum WC mit Dusche ...







... dann durch die Küche mit separatem Essplatz ...







... zum Ess- und Wohnbereich ...





... mit heller Fensterfront und Ausgang zur Terrasse.





Schließen wir den Rundgang durch das Erdgeschoß ab mit einem Blick ins Büro.

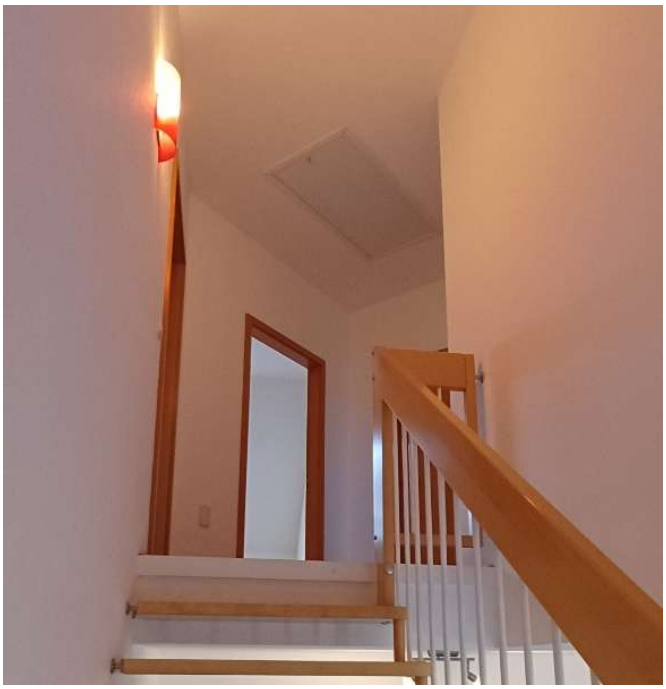




Dann geht es zurück durch die Diele ...



… rauf zum Obergeschoss …



Im Flur gibt es eine Zugtreppe zum Dachboden, der eine maximale Höhe von 1,75 m aufweist und z. B. als Lagerraum genutzt werden kann.

… ins großzügige Bad.







Es folgen die beiden Kinderzimmer ...









... und das Schlafzimmer.



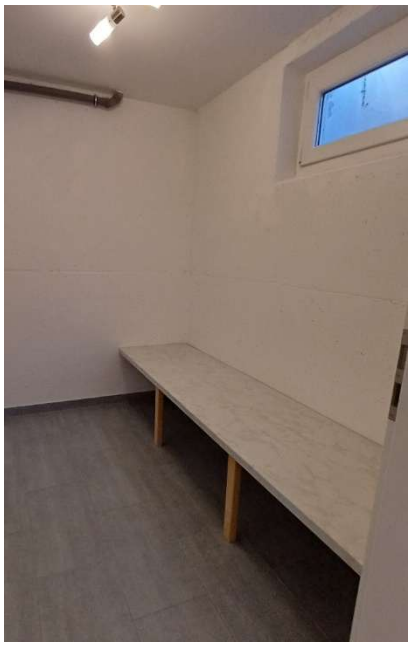


Beim Bodenbelag im Flur, in den Kinderzimmern und im Schlafzimmer handelt es sich um Industrieparkett (Hochkantlamellen-Parkett) welches eine deutlich höhere Nutzschicht aufweist. Die Holzart ist Buche.

Jetzt geht es abwärts ins Untergeschoss. Über die Treppe gelangt man direkt zum Vorratsraum.

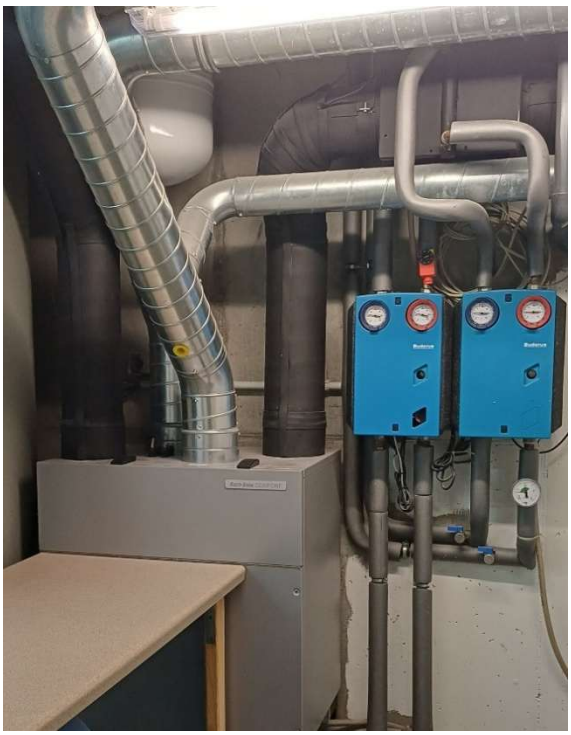






Gegenüber im Technikraum befinden sich die Wärmepumpe, der Pufferspeicher, die Lüftungsanlage, ...





... Platz für Waschmaschine und Trockner ...



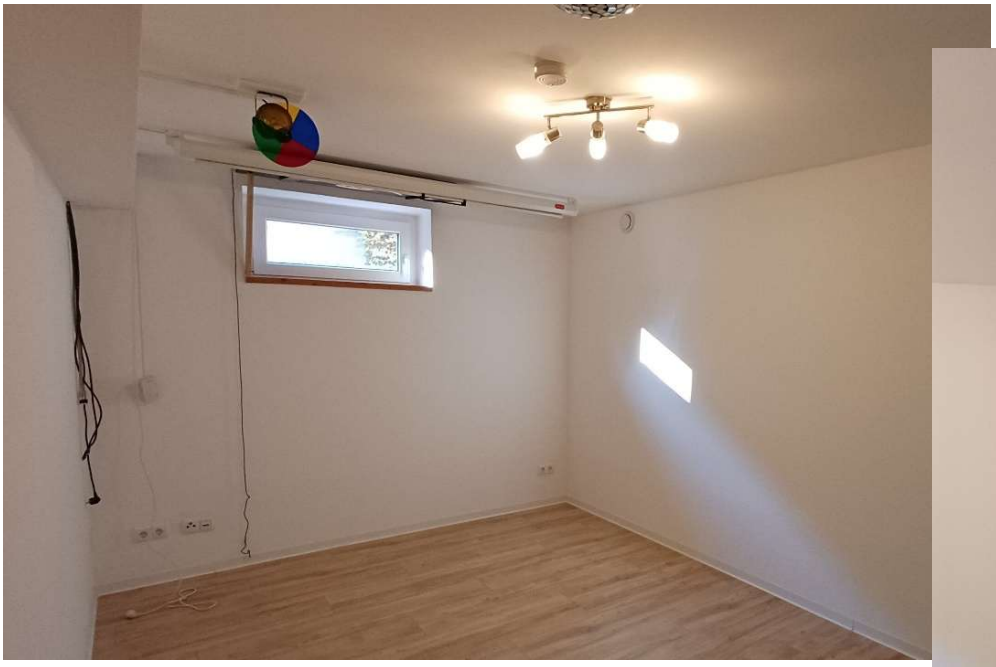
... und ein Zentralstaubsauger.



Geht man weiter, gelangt man zum allgemeinen Keller 1 …



… und zu den wohnlich ausgebauten Kellerräumen 2 und 3.









Schauen wir abschließend nochmal von außen auf das Haus (aus Nord-West bzw. Süd), …





… auf die Terrasse und den Garten, und werfen einen Blick bis zur „Schafweide“.

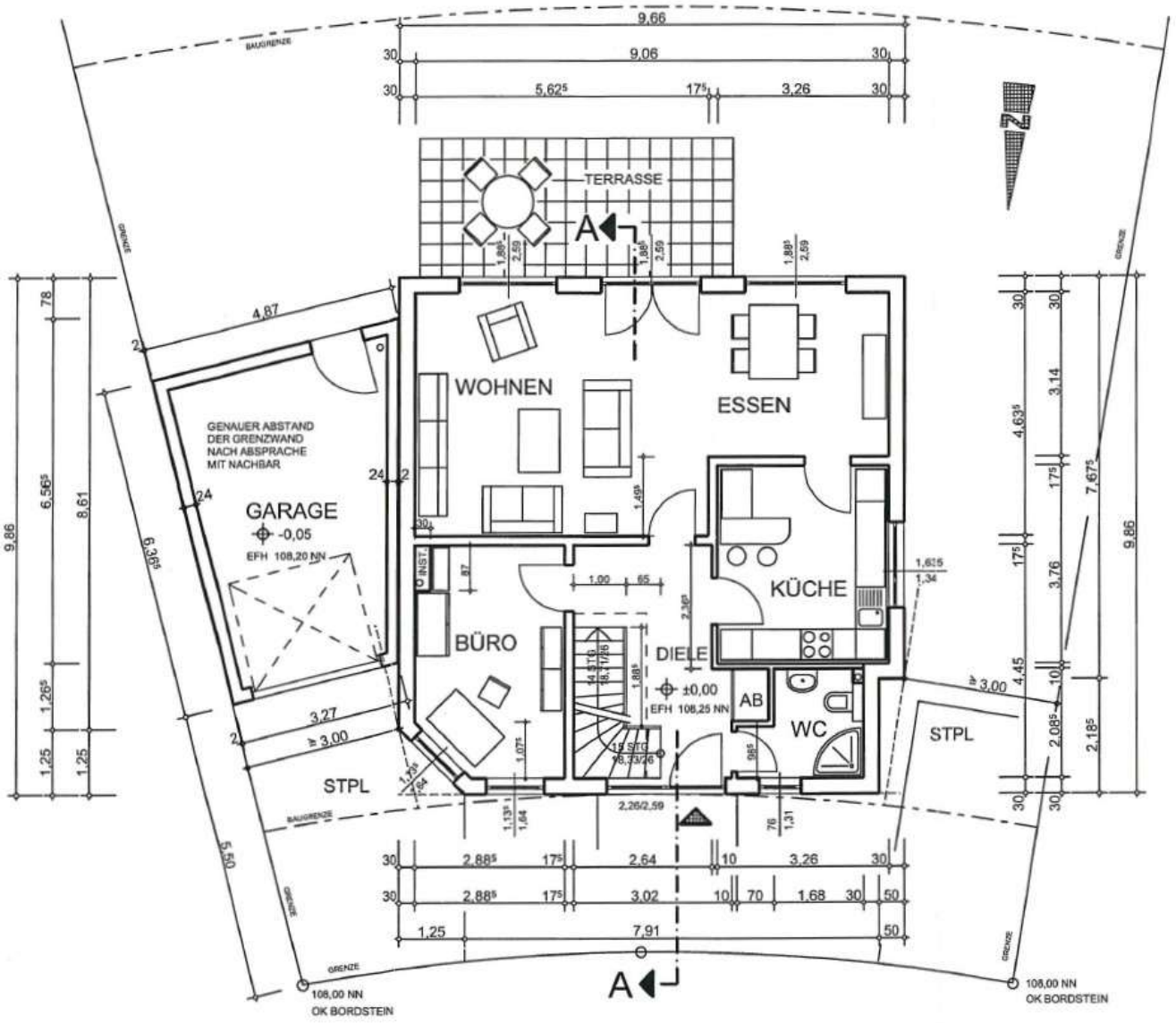




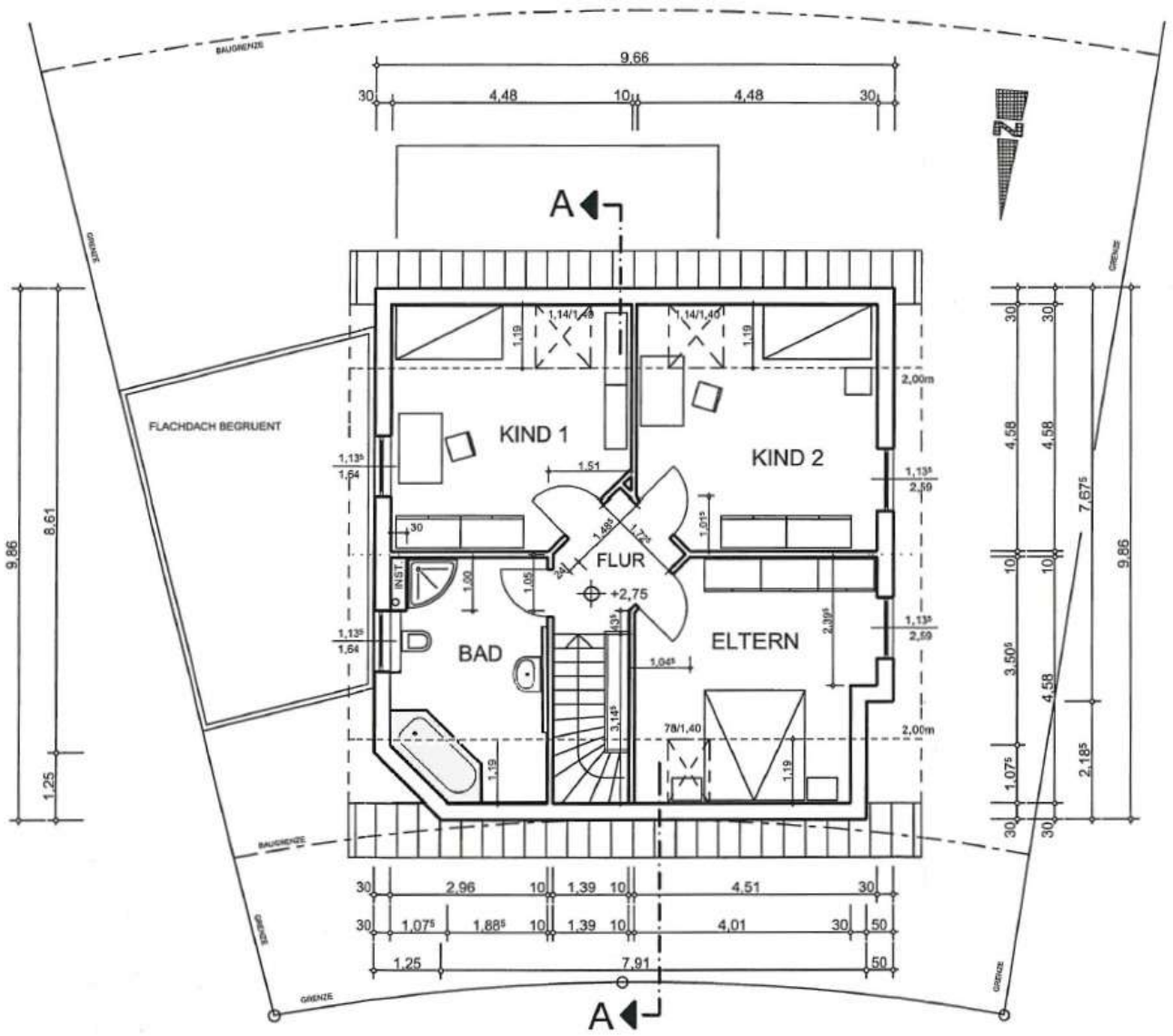


Grundrisse mit Bemaßung

Erdgeschoss:



Obergeschoss:



Untergeschoss:

