### immonex.ONE DEMO Immobilien





# Geräumiges Reiheneckhaus mit Pfiff und Esprit!

1010 Ext-33

Objektnummer

**2014** 

Baujahr

☐ 160 m²

Wohnfläche

1.600 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche

**三** 7

Zimmer

#### Die Immobilie

Verlieben leicht gemacht: Das wohl durchdachte Neubauensemble direkt am Park unterstreicht mit Weitblick und viel Grün sein einzigartiges Architekturkonzept.

Treten Sie ein und erhalten Sie den ersten Eindruck dieses großzügigen Reiheneckhauses. Dieser Eindruck lässt sich schon im Eingangsbereich erahnen.

Das Reiheneckhaus befindet sich in einem einwandfreien Zustand. Im Zuge von kontinuierlichen Renovierungen und Umbauten wurde das Objekt in den letzten Jahren immer wieder an die Ansprüche der jeweiligen Eigentümer angepasst und so aufgewertet und modernisiert.

#### Flächen

| Wohnfläche              | 160 m²               |
|-------------------------|----------------------|
| Grundstücksfläche       | 1.600 m <sup>2</sup> |
| Nutzfläche              | 42 m²                |
| Gartenfläche            | 600 m²               |
| Zimmer insgesamt        | 7                    |
| Schlafzimmer            | 4                    |
| Badezimmer              | 3                    |
| Separate WCs            | 1                    |
| Balkone                 | 2                    |
| Terrassen               | 1                    |
| Balkon-/Terrassenfläche | 56 m²                |

### Zustand & Erschließung

| Baujahr    | 2014              |
|------------|-------------------|
| Zustand    | gepflegt          |
| Bauweise   | Holz              |
| Dachform   | Satteldach        |
| Keller     | voll unterkellert |
| Energietyp | Neubaustandard    |

### Sonstiges

| Immobilie ist verfügbar ab  | sofort |
|-----------------------------|--------|
| Haustiere erlaubt           | ja     |
| als Ferienimmobilie nutzbar | ja     |

### **Ausstattung**

Durch die Größe ergeben sich verschiedene Möglichkeiten der Nutzung: So kann z. B. eine Wohneinheit selbst genutzt und eine weitere vermietet werden. Die Immobilie kann aber ebenso zu einem Mehrgenerationenhaus umgebaut werden.

Eine Garage mit Platz für zwei PKW und direktem Zugang zum Haus ist vorhanden. Ein echtes Highlight: Die Auffahrt ist mit einer Bodenheizung ausgestattet!

Das Erdgeschoss bietet einen durchgängigen Vollholz-Dielenboden, die Vorbereitung für einen Kachelofen mit sichtbarer Flamme (Abluft und Zuluft) sowie einen großen Wohnraum mit offener Küche. Letzterer bietet genügend Stauraum für alle Utensilien und Haushaltsgeräte. Heizstrahler sorgen dafür, dass man die Terrasse jederzeit auch bei tieferen Temperaturen genießen kann. Direkt neben der Terrasse befindet sich zudem ein beheizbarer Raum, der z. B. für die wetterfest Aufbewahrung von Terrassenmöbeln, Pflanzkübeln, Grills etc. genutzt werden kann.

| Art der Ausstattung   | gehoben   |
|---|---|
| Heizungsart   | Etagenheizung, Zentralheizung                                       |
| Befeuerung  | Öl, Elektro, Solar  |
| Bodenbelag  | Stein, PVC, Estrich   |
| Badausstattung  | Fenster im Badezimmer, Bidet  |
| Sicherheitstechnik  | Kamera  |
| <ul><li>✓ Dachboden</li><li>✓ Kabel/Sat-TV</li><li>✓ Wasch-/Trockenraum</li></ul> | ✓ DVBT-Empfang ✓ Gäste-WC ✓ Kamin ✓ rollstuhlgerecht ✓ Wintergarten |

# Lage & Infrastruktur

Das Reiheneckhaus ist ruhig und doch sehr zentral zwischen dem Wasserturm im Ortsteil Ottersdorf und der Stadtmitte von Wargenberg gelegen.

Ein großer Supermarkt ist im Ort vorhanden, darüber hinaus Bäckereien, Metzgereien, verschiedene Bankfilialen, eine Apotheke sowie diverse Handwerksbetriebe.

| Ausblick                            | Seeblick |
|-------------------------------------|----------|
| Distanz zum Flughafen               | 200,0 km |
| Distanz zur Autobahn                | 5,0 km   |
| Distanz zum Kindergarten            | 10,0 km  |
| Distanz zur Grundschule             | 16,0 km  |
| Distanz zum Gymnasium               | 15,0 km  |
| Distanz zum Zentrum                 | 7,0 km   |
| Distanz zu<br>Einkaufsmöglichkeiten | 2,0 km   |
| Distanz zum See                     | 19,0 km  |
| Distanz zu Sportanlagen             | 10,0 km  |
| Distanz zum<br>Naherholungsgebiet   | 8,0 km   |

### **Preise**

| Kaufpreis | 406.000 €          |
|-----------|--------------------|
| Courtage  | 3,57 % inkl. MwSt. |

# **Energieausweis**

| Energieausweis-Art                   | Bedarf             |
|--------------------------------------|--------------------|
| Energieausweis gültig bis            | 01.03.2024         |
| Endenergiebedarf                     | 35 kWh/(m²*a)      |
| Primärenergieträger                  | Blockheizkraftwerk |
| Energieeffizienzklasse               | A                  |
| Energieausweis-<br>Ausstellungsdatum | 14.03.2019         |
| Energieausweis-Jahrgang              | ab Mai 2014        |
| Energieausweis-Gebäudeart            | Wohngebäude        |

# **Impressionen**







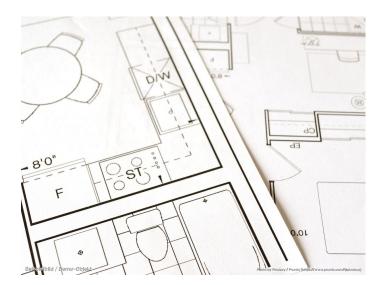


#### Geräumiges Reiheneckhaus mit Pfiff und Esprit!





# Grundrisse





#### **Kontakt**

Dieter Demo

immonex.ONE DEMO Immobilien

Demo-Allee 1, 99999 Demostadt

E-Mail dieter.demo@immonex.one

Telefon +49 9999 1234568 Mobil +49 12345 987654321 Fax +49 9999 1234569 E-Mail (Zentrale) info@immonex.one
Telefon (Zentrale) +49 9999 1234567