




Beispielbild / Demo-Objekt


Photo by Park Dasol / Unsplash (<https://unsplash.com/@awakedesigner>)


Geräumiges Reiheneckhaus mit Pfiff und Esprit!

¹⁰⁰₁₀₁₀₀₄ Ext-33
Objektnummer

 2014
Baujahr

 160 m²
Wohnfläche

 1.600 m²
Grundstücksfläche

 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 m²
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
Befeuern	Öl, Elektro, Solar
Bodenbelag	Stein, PVC, Estrich
Badausstattung	Fenster im Badezimmer, Bidet
Sicherheitstechnik	Kamera

- | | | |
|----------------------|----------------|--------------------|
| ✓ Dachboden | ✓ DVBT-Empfang | ✓ Gäste-WC |
| ✓ Kabel/Sat-TV | ✓ Kamin | ✓ rollstuhlgerecht |
| ✓ Wasch-/Trockenraum | ✓ 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 Einkaufsmöglichkeiten	2,0 km
Distanz zum See	19,0 km
Distanz zu Sportanlagen	10,0 km
Distanz zum 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- Ausstellungsdatum	14.03.2019
Energieausweis-Jahrgang	ab Mai 2014
Energieausweis-Gebäudeart	Wohngebäude

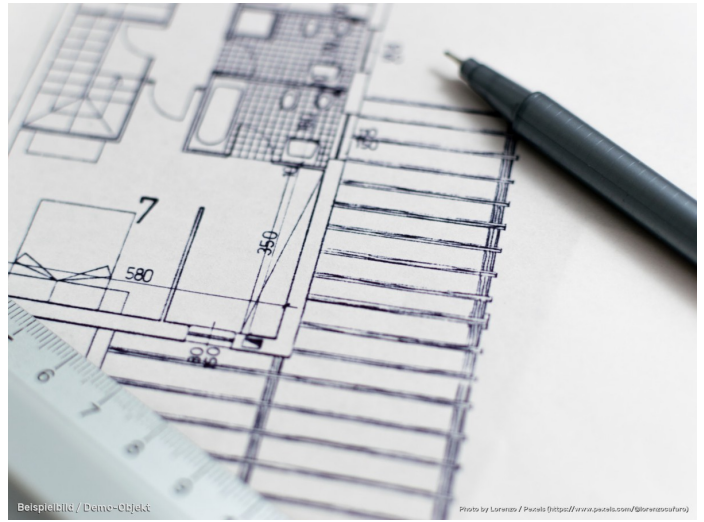
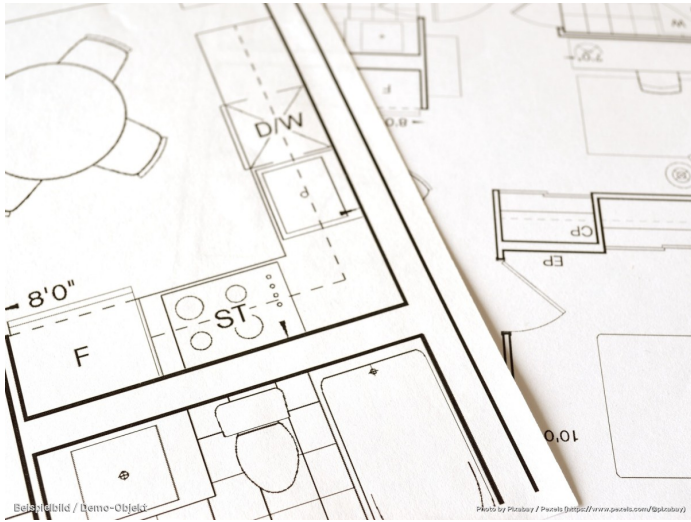
Impressionen



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**