



Beispielbild / Demo-Objekt

Photo by Alexander Andrews / Unsplash ([https://unsplash.com/@alex\\_andrews](https://unsplash.com/@alex_andrews))

## Top-Angebot! Reiheneckhaus im Grünen

<sup>100</sup><sub>10</sub><sub>04</sub> Ext-35  
Objektnummer

 1985  
Baujahr

 260 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche

 700 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche

 4  
Zimmer

## Die Immobilie

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

Bodentiefe Fenster, eine freundliche und bunte Fassadengestaltung sowie viele kommunikative Gemeinschaftsflächen unterstreichen die klare Orientierung an den Bedürfnissen der Bewohner.

Das Reiheneckhaus überzeugt mit einer stiltypischen Architektur, die modernes Wohnambiente mit klassischem Industriecharme verbindet. Prägnante Stilelemente wie die markante Klinkerfassade blieben im Zuge der Modernisierung erhalten und verleihen dem Gebäude heute einen ganz besonderen, individuellen Charakter.

## Flächen

Wohnfläche	<b>260 m<sup>2</sup></b>
Grundstücksfläche	<b>700 m<sup>2</sup></b>
Nutzfläche	<b>50 m<sup>2</sup></b>
Gartenfläche	<b>100 m<sup>2</sup></b>
Zimmer insgesamt	<b>4</b>
Schlafzimmer	<b>2</b>
Badezimmer	<b>2</b>
Separate WCs	<b>2</b>
Stellplatzart	<b>Freiplatz</b>
Balkone	<b>2</b>
Terrassen	<b>2</b>
Balkon-/Terrassenfläche	<b>29 m<sup>2</sup></b>

## Zustand & Erschließung

Baujahr	<b>1985</b>
Zustand	<b>gepflegt</b>
Bauweise	<b>Fertigteile</b>
Dachform	<b>Pyramidendach</b>
Keller	<b>teilweise unterkellert</b>
Energietyp	<b>KFW60</b>

## Sonstiges

Immobilie ist verfügbar ab	<b>sofort</b>
als Ferienimmobilie nutzbar	<b>ja</b>
gewerbliche Nutzung möglich	<b>ja</b>

## Ausstattung

Rund um das Reiheneckhaus wurde viel Arbeit und Liebe in die Außen- und Gartengestaltung gesteckt. Der terrassenförmig angelegte Garten hinter dem Haus lädt zum Verweilen ein. Hier gibt es auch einen mit Regenwasser gespeisten Brunnen, der sich Bestens zur Bewässerung der Blumenbeete und Pflanzen eignet.

Wenn Sie gerne kochen, wird Ihnen die Großzügigkeit der Küche sicherlich gefallen. Die bestehende, hochwertige Kücheneinrichtung im Landhausstil gehört zum Angebot. Diverse Einbauschränke sorgen für viel Stauraum, ohne dass dafür die klare Linie der Innenarchitektur unterbrochen werden muss. Zusätzlicher Stauraum ist im Keller vorhanden.

Das Reiheneckhaus ist mit einer modernen Alarmanlage ausgestattet. Elektrische Fenstergitter und Außenjalousien lassen sich für das komplette Objekt zentral steuern. Alle Frontfenster sind doppelt und dreifach verglast. Im Innenraum wurden von einem Tischlermeister eigens angefertigte Ziehrollos (Leporellos aus Holz zur Raumverdunklung) installiert.

Art der Ausstattung	<b>gehoben</b>
Heizungsart	<b>Ofenheizung</b>
Befeuerung	<b>Öl, Gas, Elektro</b>
Bodenbelag	<b>Stein, Parkett, Linoleum</b>
Sicherheitstechnik	<b>Kamera, Polizeiruf</b>

- ✓ barrierefrei
- ✓ DVBT-Empfang
- ✓ seniorengerecht

- ✓ Dachboden
- ✓ Kabelkanäle

- ✓ DV-Verkabelung
- ✓ Sauna

## Lage & Infrastruktur

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen, begrünten Seitenstraße. Für den täglichen Bedarf sind im Umkreis von etwa einem Kilometer diverse Supermärkte, zwei Wochenmärkte sowie Gastronomie vorhanden.

Neukusenheim ist umgeben von ausgedehnten Wäldern und Wiesen - ein wahrer Traum Naturliebhaber und Familien mit Kindern! Zudem besteht ein attraktives ÖPNV-Angebot inkl. Regionalbahnanschluss an das Zentrum von Neukusenheim.

Ausblick	<b>Seeblick</b>
Distanz zum Flughafen	<b>80,0 km</b>
Distanz zur Autobahn	<b>14,0 km</b>
Distanz zum Kindergarten	<b>7,0 km</b>
Distanz zur Grundschule	<b>12,0 km</b>
Distanz zum Gymnasium	<b>8,0 km</b>
Distanz zum Zentrum	<b>5,0 km</b>
Distanz zu Einkaufsmöglichkeiten	<b>1,0 km</b>
Distanz zum See	<b>23,0 km</b>
Distanz zu Sportanlagen	<b>5,0 km</b>
Distanz zum Naherholungsgebiet	<b>15,0 km</b>

## Preise

Kaufpreis	<b>238.000 €</b>
Courtage	<b>3,57 % inkl. MwSt.</b>

## Energieausweis

Energieausweis-Art	<b>Verbrauch</b>
Energieausweis gültig bis	<b>01.03.2024</b>
Energieverbrauchskennwert	<b>283 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
Warmwasser im Energieverbrauch enthalten	<b>ja</b>
Primärenergieträger	<b>Flüssiggas (eigener Tank)</b>
Energieeffizienzklasse	<b>H</b>
Energieausweis-Ausstellungsdatum	<b>14.03.2019</b>
Energieausweis-Jahrgang	<b>ab Mai 2014</b>
Energieausweis-Gebäudeart	<b>Wohngebäude</b>

## Impressionen

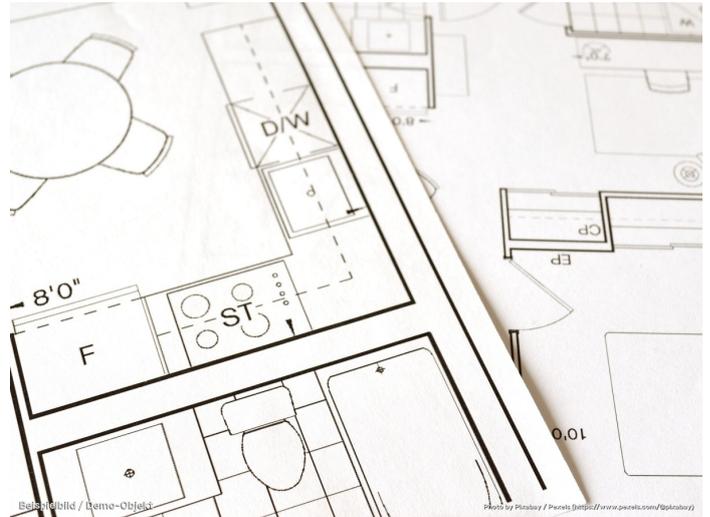
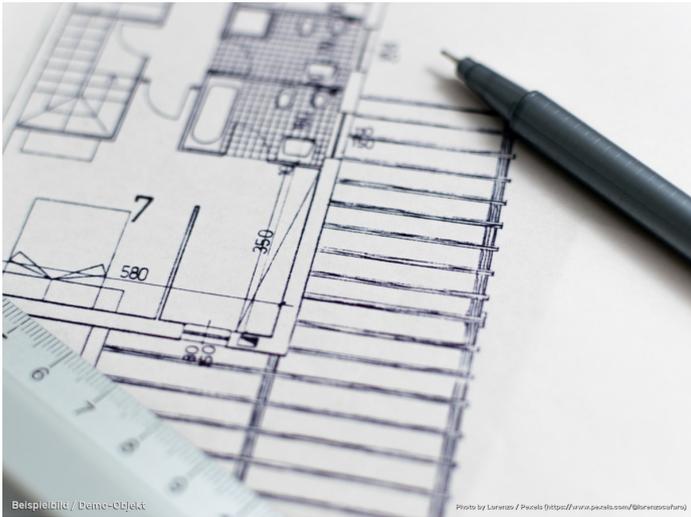




Beispielbild / Demo-Objekt

Photo by Locomotive Design (Instagram) / Locomotive Design

## Grundrisse



## Kontakt

Dieter Demo

E-Mail **dieter.demo@immonex.one**  
Telefon **+49 9999 1234568**  
Mobil **+49 12345 987654321**  
Fax **+49 9999 1234569**

immonex.ONE DEMO Immobilien

Demo-Allee 1, 99999 Demostadt

E-Mail (Zentrale) **info@immonex.one**  
Telefon (Zentrale) **+49 9999 1234567**