

# VERKAUFT – Einfamilienhaus in ökologischer Holzbauweise – für den Käufer provisionsfrei

77948 Friesenheim, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: 5411



Wohnfläche ca.: **147,67 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **5** - Kaufpreis: **399.000 EUR**



## VERKAUFT – Einfamilienhaus in ökologischer Holzbauweise – für den Käufer provisionsfrei

Objekt ID	5411
Objekttypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	77948 Friesenheim
Etagen im Haus	2
Wohnfläche ca.	147,67 m <sup>2</sup>
Nutzfläche ca.	21,18 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.	615 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Separate WC	3
Terrassen	2
Heizungsart	Zentralheizung
Baujahr	1996
Zustand	gepflegt
Ausstattung / Merkmale	Kein Keller, Separates WC, Terrasse
Kaufpreis	399.000 EUR



## Objektbeschreibung

Nutzen Sie diese Gelegenheit und werden Sie Eigentümer von einem Einfamilienhaus mit Garten im beliebten Friesenheimer Ortsteil Oberweier.

Das Haus verfügt im Erdgeschoss und Dachgeschoss über insgesamt ca. 148 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Im Erdgeschoss befindet sich Küche, Wohn- und Essbereich, Schlafzimmer, Gäste-WC und Abstellraum. Eine Terrasse mit Zugang zum vorderen Teil des Gartens mit einem wunderschönen alten Nussbaum sowie ein Freisitz hinter dem Haus laden zum Aufenthalt im Garten ein. Im Dachgeschoss befinden sich 3 weitere Zimmer, eine große Dachterrasse sowie ein weiteres Badezimmer. Eine Garage mit direktem Zugang zum Haus ergänzt das Angebot.

Das Haus eignet sich ideal für die junge Familie. Es ist bereits frei und steht dem Käufer kurzfristig zur Verfügung.

## Ausstattung

Das Haus wurde im Jahr 1998 in ökologischer Holzbauweise errichtet. Es verfügt über eine Zentralheizung, welche über Holzhackschnitzel im Rahmen eines privaten Nahwärmenetzes beheizt wird. Dadurch erfüllt das Haus aktuell sämtliche Anforderungen der Bundesregierung bzgl. der energetischen Anforderungen. Durch die Vielzahl der Fenster wird das Haus von der Sonne durchflutet. Insbesondere der Wohn- und Essbereich bietet eine angenehme Wohlfühlatmosphäre. Das Haus befindet sich in einem gepflegten Zustand und ist gut ausgestattet. Neben der Zentralheizung über Heizkörper verfügt das Haus auch über eine Fußbodenheizung in der Küche und im Badezimmer des Erdgeschosses sowie einen Specksteinofen für Holzfeuerung im Wohnbereich.

## Sonstiges

Das Angebot ist für den Käufer provisionsfrei!

Der Energieausweis:

- Verbrauchsausweis
- gültig bis: 07.03.2033
- Endenergiebedarf: 130,40 kWh
- Baujahr lt. Energieausweis: 1996
- wesentlicher Energieträger: Holz
- Energieeffizienzklasse: E

...und falls Sie es noch nicht wissen: Wir sind das einzige Immobilienbüro in Lahr und Umgebung, das nach der DIN EN 15733 zertifiziert ist.

Des Weiteren gehören wir auf der Basis einer unabhängigen Datenerhebung durch das Wirtschaftsmagazin "FOCUS" als einziges Immobilienbüro in Lahr und Umgebung zu den Top-Maklern in Deutschland.

Hier noch ein wichtiger Hinweis vorab:

Falls Sie Ihr Interesse per Mail bekunden bitten wir um Angabe Ihrer vollständigen Adresse mit Telefonnummer. Ohne diese Angaben können wir Ihnen leider keine Unterlagen zusenden und keinen Besichtigungstermin vereinbaren. Hierfür bitten wir um Ihr Verständnis.

## Energieausweis



Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	07.03.2033
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1996
Primärenergieträger	Holz/Hackschnitzel
Endenergieverbrauch	130,40 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	E



# Lage

Friesenheim mit seinen Ortsteilen zeichnet sich durch die reizvolle geografische Lage aus, die sich von der Rheinebene im Westen bis in die Vorgebirgszone am Rande des Schwarzwaldes erstreckt. So bietet die Gemeinde ein optimales Wohn- und Lebensumfeld und ist somit lebenswert für Jung und Alt.

Das Haus befindet sich in absolut ruhiger Lage im beliebten Friesenheimer Ortsteil Oberweier. Von hier aus haben Sie kurze Wege zur Dorfmitte und gleichfalls in die freie Natur. So sind Sie in wenigen Minuten zu Fuß in der Ortsmitte, im Kindergarten, in der Grundschule oder aber im nahegelegenen Wald und Feld. Ein idealer Ausgangspunkt zum Wandern, Joggen, Walken oder zur Mountainbiketour.





Terrasse Südseite



Garten mit herrlichem Nußbaum



rückwärtiger Garten



Wohn- und Esszimmer



Zimmer EG





Küche



Badezimmer EG



Kinderzimmer 1 DG



Schlafzimmer DG



Badezimmer DG



Kinderzimmer 2 DG





Dachterrasse



Auszeichnung FOCUS

