

# Neuwertiges, altersgerechtes Einfamilienhaus in absolut ruhiger Lage – für den Käufer provisionsfrei

77948 Friesenheim, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: 5413



Wohnfläche ca.: **168 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **6** - Kaufpreis: **720.000 EUR**



## Neuwertiges, altersgerechtes Einfamilienhaus in absolut ruhiger Lage – für den Käufer provisionsfrei

Objekt ID	5413
Objekttypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	77948 Friesenheim
Wohnfläche ca.	168 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.	624 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Separate WC	1
Balkone	1
Terrassen	1
Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentliche Energieträger	Solar, Luft/Wasser Wärmepumpe
Baujahr	2013
Zustand	neuwertig
Ausstattung	gehoben
Bauweise	Massiv
Stellplätze gesamt	5
Stellplätze	2 Stellplätze
Garagen	2 Stellplätze
Carport	1 Stellplatz
Ausstattung / Merkmale	Balkon, Einliegerwohnung, Gäste-WC, Kamin, Massivbauweise, Separates WC, Steinboden, Teppichboden, Terrasse, Walmdach
Kaufpreis	720.000 EUR



## Objektbeschreibung

Sie wollen ein neuwertiges Haus kaufen, in dem Sie nichts renovieren und einfach nur einziehen müssen?

Das im Jahr 2013 gebaute Haus steht in Friesenheim in absolut ruhiger Lage ohne jeglichen Durchgangsverkehr.

Durch die leicht erhöhte Lage mit herrlichem Ausblick werden Sie in diesem Haus von der Sonne regelrecht verwöhnt. Der Wohnbereich mit ca. 170 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich im Erd- und Gartengeschoss.

Im Erdgeschoss befindet sich neben dem Eingangsbereich ein großes Wohn- und Esszimmer mit offener Küche und Ausgang zum Balkon, ein Abstellraum, Badezimmer, Schlafzimmer, Ankleidezimmer, Büro oder Kinderzimmer, ein Gäste-WC sowie eine große überdachte Freiterrasse.

Im Gartengeschoss befinden sich 2 Zimmer und ein Badezimmer. Durch den möglichen separaten Zugang wäre auch eine Vermietung oder eine Nutzung als Freiberufler für diesen Bereich denkbar. Ergänzt wird das Angebot durch 2 Garagen und einem Carport, die allesamt mit Sektionaltoren und elektrischem Torantrieb versehen sind.

Nutzen Sie diese Möglichkeit, denn Sie erwerben ein neuwertiges und top-gepflegtes Haus mit hoher Wohnqualität.

## Ausstattung

Das in massiver Bauweise erstellte Haus befindet sich in einem neuwertigen und äußerst gepflegten Zustand. Durch die großen bodentiefen Fenster wird das Haus von der Sonne durchflutet und bietet gleichzeitig einen ungetrübten Blick ins Freie. Insbesondere der großzügige Wohn- und Essbereich bietet eine angenehme Wohlfühlatmosphäre. Eine zentral gesteuerte Fußbodenheizung über eine Wärmepumpe mit Solarthermie für Heizung und Warmwasser und ein zusätzlicher moderner Kachelofen (mit zusätzlicher Warmwasseraufbereitung) im Wohnbereich sorgen für eine behagliche Wärme bei minimalem Energieverbrauch. Eine Klimaanlage sorgt an heißen Tagen für die notwendige Abkühlung. Hochwertige Granitböden im gesamten Haus (Teppichböden lediglich in den Schlafzimmern) und moderne Bäder und Toiletten treffen den heutigen Zeitgeist. Eine große, von der Straße uneinsehbare Terrasse mit Glasdach bietet Ihnen im Sommer echtes "Urlaubsfeeling" und die Möglichkeit ungestört den Garten zu genießen.

Im Preis beinhaltet ist eine moderne und zeitlose Einbauküche mit sämtlichen elektrischen Geräten (Geschirrspülmaschine, Dampfgarer, Backofen, Kühlschrank, Induktionskochfeld und Dunstabzug).

## Sonstiges

Das Angebot ist für den Käufer PROVISIONSFREI.

...und falls Sie es bisher 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	Bedarfsausweis
Gültig bis	14.03.2029
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	2013
Primärenergieträger	Luft/Wasser Wärmepumpe
Endenergiebedarf	86,80 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	C



# Lage

Das Haus befindet sich in absolut ruhiger Wohnlage abseits von jeglichem Durchgangsverkehr und liegt trotzdem relativ zentral. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Arzt, Apotheke, Rathaus und Schulen sind in Friesenheim in ausreichendem Maße vorhanden und bequem auch zu Fuß zu erreichen. Dies bedeutet eine hohe Wohnqualität zu einem vernünftigen Preis.

"Friesenheim - ein schönes Stück Baden", so lautet der Slogan der Gemeinde Friesenheim.

Die knapp 13.000 Einwohner zählende Gemeinde zeichnet sich durch die reizvolle geografische Lage aus, die sich von der Rheinebene im Westen bis in die Vorgebirgszone am Rande des Schwarzwaldes erstreckt.

Neben einer guten Infrastruktur finden Sie auch alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Arzt, Apotheke, Rathaus und Schulen sind in Friesenheim in ausreichendem Maße vorhanden und bequem auch zu Fuß zu erreichen, sind auch somit sind in Friesenheim alle Voraussetzungen geschaffen, damit sich Einwohner, Touristen und die Wirtschaft rundum wohlfühlen.





Ansicht Straßenseite



Ansicht Süd



offene Küche



Wohn- und Esszimmer mit offener Küche



Badezimmer EG





Badezimmer mit Sauna im GG



Ansicht Terrasse mit Garten



Terrasse



EWir sind zertifiziert!

