

Exposé

Einfamilienhaus in Aglasterhausen

***** ohne Makler *** EFH 178m² Neubau zu verkaufen ***
Erstbezug *****



Objekt-Nr. OM-289148

Einfamilienhaus

Verkauf: **689.999 €**

Ansprechpartner:
Marcel Schüßler
Telefon: 0151 58885921

74858 Aglasterhausen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2024	Energieträger	Luft-/Wasserwärme
Grundstücksfläche	567,00 m ²	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	Erstbezug
Zimmer	10,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	166,00 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	12,00 m ²	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das ist Ihre Chance vom eigenen Haus in der Metropolregion Rhein-Neckar!

Bei dem Neubau handelt es sich um ein energieeffizientes Gebäude mit KfW-55-Standard aus dem Jahr 2024. Erbaut wurde es in Holztafelbauweise mit ökologischer Holzfaserdämmung durch die Firma Fertighaus Weiss und kann innerhalb kürzester Zeit bezogen werden.

Die Wohnfläche beträgt 178 qm und verteilt sich auf zwei Ebenen. Im Erdgeschoss bietet das Einfamilienhaus einen großzügigen Wohn-Essbereich mit anschließender, offener Küche, ein Duschbad, einen Hobbyraum und eine Abstellkammer. Die Haustechnik befindet sich im eigenen Technikraum, ebenfalls im Erdgeschoss. Das Dachgeschoss wartet mit drei Schlafzimmern, einem Büro und einem Bad mit begehrter Dusche und Badewanne auf Sie. Der erhöhte Kniestock mit 2,11 m sorgt für ein aufrechtes Stehen im kompletten Dachgeschoss.

Die Grundstücksgröße beträgt 567 qm. Durch die Feldrandlage besteht eine unverbaute Aussicht in die Natur; das Neubaugebiet in Aglasterhausen ist zudem sehr ruhig gelegen. Das Haus ist daher ideal für Familien und/oder Tierhalter geeignet.

Die Fenster sind in den Schlaf- und Nutzräumen mit Rollläden ausgestattet, im Wohnbereich sowie im Büro sind Jalousien verbaut.

Das Haus besitzt eine Wärmepumpe mit Fußbodenheizung und integrierter zentraler Lüftungsanlage sowie einen 300 Liter Wasserspeicher. Der Treppenaufgang ist mit einer aufgesattelten Podest-Holzterasse mit Setzstufen ohne Unterschneidung (Faltwerk) in Eiche Classic gestaltet. Im Obergeschoss ist bereits ein Laminat in passender Eichenoptik verlegt. Für die restlichen Räume können Sie den Boden selbst wählen. Auch bei den Innentüren besteht noch ein individueller Gestaltungsspielraum. Die Wände sind in Q2/Q3 gespachtelt und können individuell mit Tapete oder Putz versehen werden. Das Badezimmer im Dachgeschoss ist technikfertig; die Sanitärobjekte und Fliesen können frei ausgewählt werden.

Auch technisch ragt das Haus über den Standard hinaus und ist als Smarthome aufgebaut. Das Herzstück bildet hier ein Loxone Miniserver für die zentrale Steuerung des Hauses. Für die Steuerung von Licht, Rollläden, Heizung und Steckdosen stehen Glastaster sowie die App-Steuerung von Loxone zur Verfügung. Abgerundet wird das Smarthome über einen Netzwerkschrank mit Patchpanel und PoE-Switch um das Haus mit dem Glasfasernetz der Telekom zu verbinden.

Zum weiteren Angebot gehört eine im Garten vergrabene Zisterne mit 6750 Liter, welche ein Leerrohr zum Technikraum besitzt, sodass die Möglichkeit besteht ein Hauswasserwerk für die Toilettenspülung einzubauen. Die Verrohrung hierfür ist bereits vorhanden. Ebenfalls sind auf der Südseite die L-Steine für die Grundstücksabgrenzung bereits gesetzt.

Das Objekt besitzt zudem bereits eine Baugenehmigung für eine Doppelgarage in 6m x 8m und 3m Höhe, welche an das Haus per Überdachung angeschlossen werden kann. Für die Garage existieren auch bereits entsprechende Pläne und Statik Berechnungen.

Sie können das Haus gerne nach Rücksprache besichtigen, um sich einen besseren Eindruck über ihr mögliches Traumhaus zu verschaffen.

Ausstattung

Holzständerbauweise mit hochwertiger Holzfaserdämmung

Wohnfläche 166,47m², Nutzfläche 11,79m²

klassisches Satteldach, 24°, 30cm Dachüberstand, Nelskamp Finkenberge (schiefergrau glänzend Longlife)

Kniestock 211cm

Teilweise Rautenprofile im Erdgeschoss an der Außenwand

Schreiner-Eingangstür in Eiche astig, Fenster in RAL 7015 (Schiefergrau) Jalousien und Rollläden

Wärmepumpe mit Fußbodenheizung und zentraler Lüftungsanlage sowie 300 Liter Wasserspeicher der Firma Tecalor

Podesttreppe in Eiche, Ausführung als Faltschranktreppe

Dachgeschoss: Laminatboden in Eichenoptik, passend zur Treppe

Smarthome mit Loxone (Intercom, NFC-Codetouch, Stellantriebe, Rauchmelder, Appsteuerung) & KNX (Glastaster, Schaltaktoren, Präsenzmelder, Wetterstation) Netzwerkschrank (Patchpanel, PoE-Switch)

Glasfaseranschluss

Zisterne im Garten mit 6750 Liter (vorbereitete Verrohrung für den Anschluss eines Hauswasserwerks)

Fußboden:

Laminat, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Garten, Vollbad, Duschbad

Lage

Das Haus befindet sich auf einem 567m² großen Grundstück mit Feldrandlage in Richtung Osten im Neubaugebiet in Aglasterhausen. Das ruhige und familienfreundliche Neubaugebiet liegt zwischen Sinsheim und Mosbach in der Metropolregion Rhein-Neckar. Durch die Lage ist Ihr zukünftiger Wohnort in wenigen Minuten an die Autobahn A6 angebunden. Infrastrukturell ist beispielsweise auch die Stadt Heidelberg binnen 30 Minuten zu erreichen. Zudem verfügt Aglasterhausen über einen Bahnhof mit Anschluss an den Verkehrsverbund Rhein Neckar (VRN) und einer Direktverbindung über die S51 nach Heidelberg.

Für Familien bietet der Ort ebenfalls hervorragende Begebenheiten. Von klein auf finden die Kinder Anschluss, im zum Neubaugebiet sogar fußläufig erreichbaren Kindergarten. Weitere Kindergärten befinden sich im Ortskern. Eine Grundschule können die Kinder ebenfalls im Ort besuchen. Des Weiteren ist fußläufig die Mehrzweckhalle zu erreichen.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Nord-West-Seite



Süd-Ost-Seite

Exposé - Galerie



Diele



Diele & Flur

Exposé - Galerie



Eichenholz-Treppe



Wohn-Essbereich

Exposé - Galerie



Beispielbild für Wohnbereich



Küchenbereich

Exposé - Galerie



Beispielbild für Küche



Durchgang Flur

Exposé - Galerie



Gästebad



Treppenaufgang



Flug OG

Exposé - Galerie



Flug OG Richtung Treppe

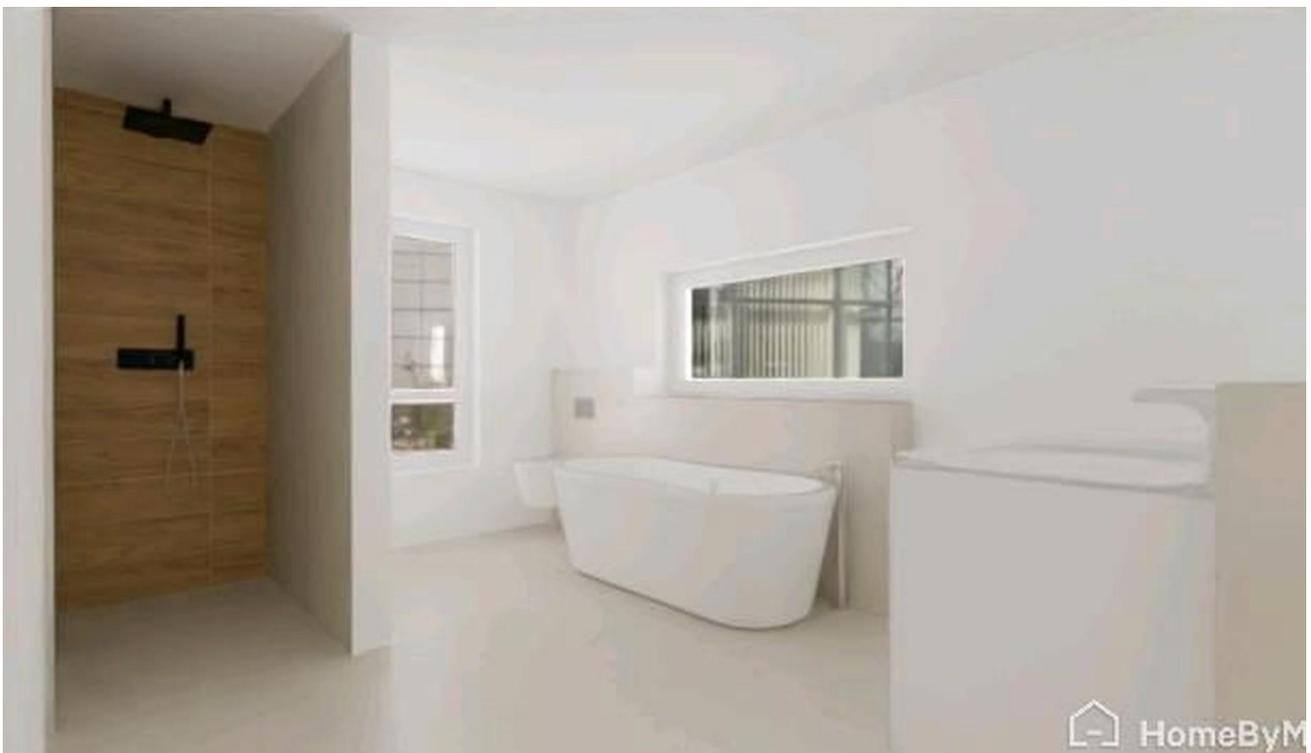


Badezimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Beispielbild Badezimmer

Exposé - Galerie



Büro



Kinderzimmer 1

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 2

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Technikraum



Heizungsanlage

Exposé - Galerie



Technikraum



Heizkreisverteiler

Exposé - Galerie



Zählerschrank



Schaltschrank



Netzwerkschrank

Exposé - Galerie

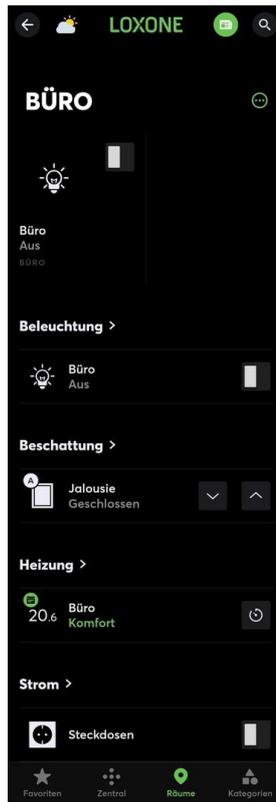


Glastaster



Appsteuerung Loxone

Exposé - Galerie



Appsteuerung Loxone

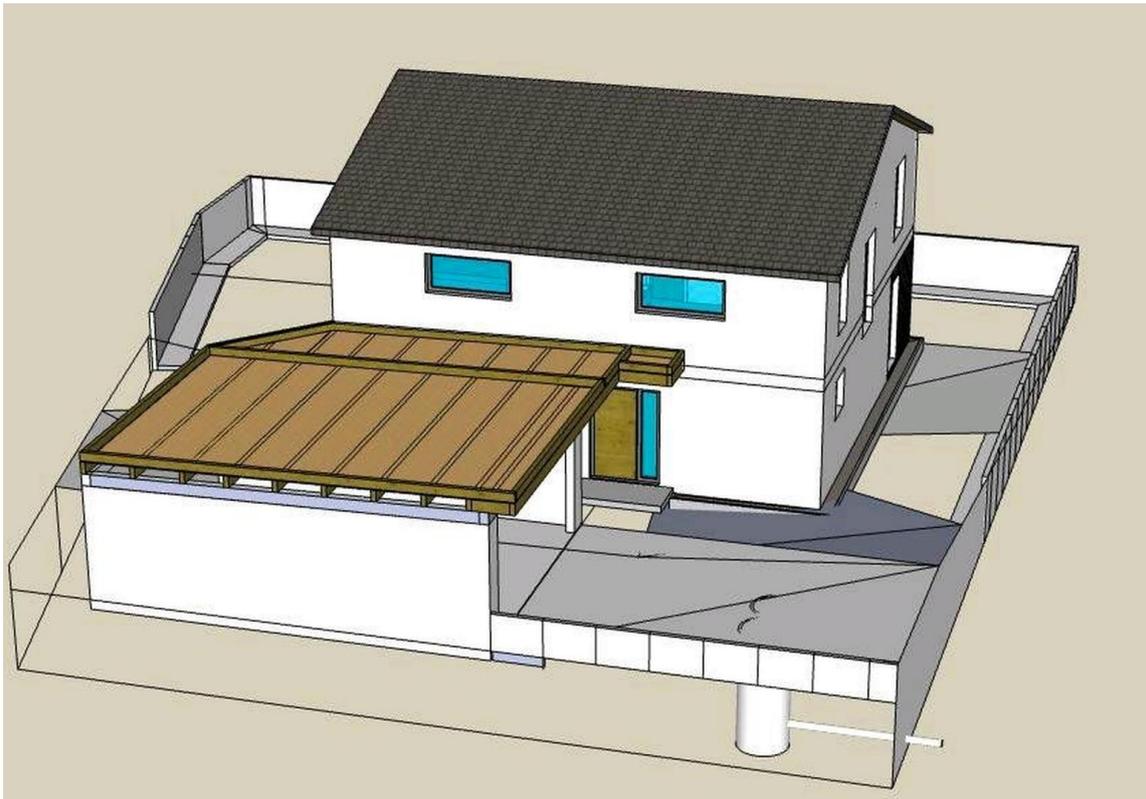


Appsteuerung Loxone



3D-Bild Grundstück Westseite

Exposé - Galerie



3D-Bild Grundstück Nordseite

Exposé - Grundrisse

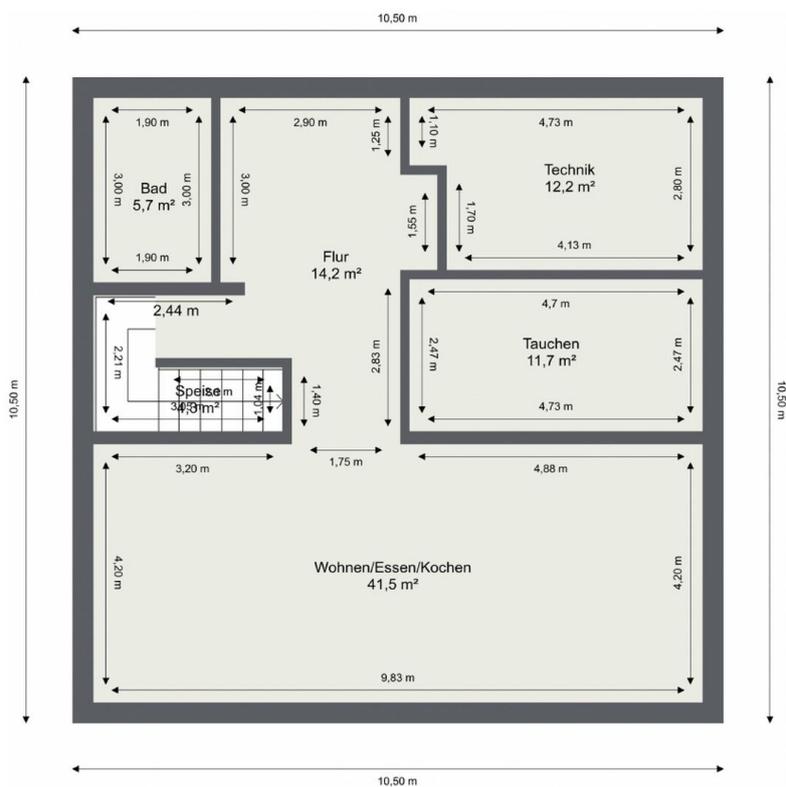


Grundriss EG

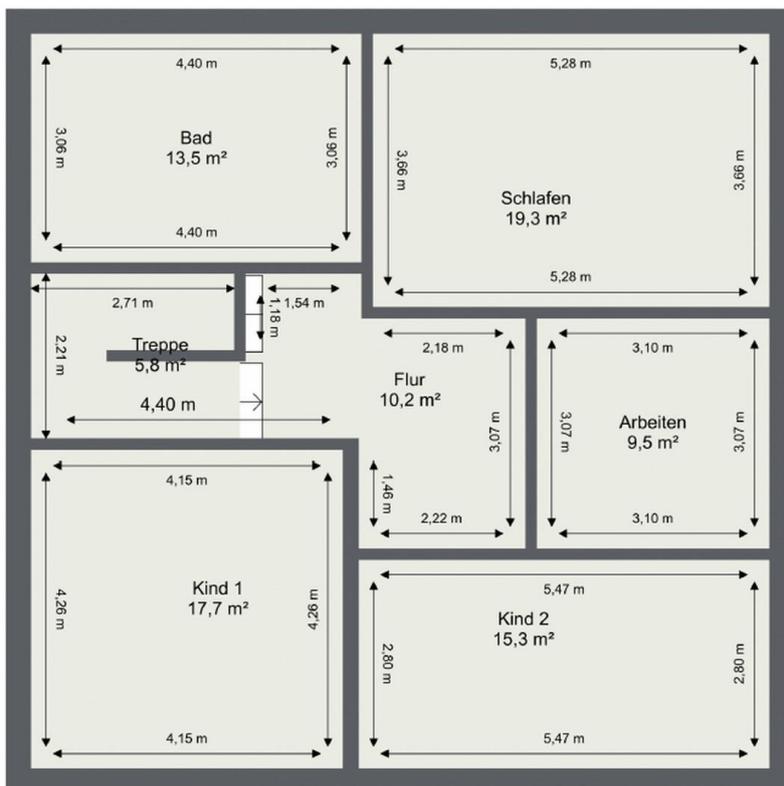


Grundriss OG

Exposé - Grundrisse



Grundriss mit Maßen EG



Grundriss mit Maßen OG