

Exposé

Doppelhaushälfte in Neckargemünd-Dilsberg Architektenhaus mit Einliegerwohnung - Idyllisches Wohnen für Familien mitten in der Natur



Objekt-Nr. **OM-290891**

Doppelhaushälfte

Verkauf: **660.000 €**

69151 Neckargemünd-Dilsberg
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1992	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	549,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	145,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese großzügig geschnittene und lichtdurchflutete Doppelhaushälfte besticht durch ihre einzigartige Lage: Das Haus befindet sich am Stadtrand auf einer Anhöhe mit freiem Blick ins Tal und dem einladenden direkt-angrenzenden Wald in Neckargemünd Dilsberg. Der optimale Ort, um in der Natur zu verweilen oder auch gesellige und gemütliche Tage im Garten, im großzügigen Wohnzimmer oder aber auf einer der beiden Terrassen in der Sonne zu verbringen.

Der Grundriss erstreckt sich über drei Etagen und das Haus ist durch die separate Einliegerwohnung über zwei eigenständige Zugänge erreichbar.

In der unteren Etage (ebenerdig und mit Tageslicht) befindet sich ein weitläufiges Zimmer mit großer Fensterfront, welches mit eigenem Bad und einer Möglichkeit für eine Küche als separate Wohneinheit untervermietet werden kann oder für den Eigenbedarf zur Verfügung steht. Bisher wurde dies als Home Office Platz, mögliches Gästezimmer und Stauraum verwendet. Zwei Keller- bzw. Waschräume, die großzügigen Stauraum bieten, grenzen direkt an.

Der Haupteingang befindet sich auf der mittleren Etage, wo sich das großzügige und lichtdurchflutete Wohn- und Esszimmer, wie auch die Küche und ein Gäste WC befinden. In der Mitte des Wohn- und Esszimmers befindet sich eine Säule mit einem innenliegenden Schacht. Der Einbau eines Kamins ist somit bereits vorbereitet. Die aktuelle Küche der Marke Poggenpohl ist dem Baujahr entsprechend anzusehen. Zusätzlich befinden sich die jeweiligen Zugänge zur Dachterasse (südliche Ausrichtung), die zum Sonnenbaden einlädt und zum Garten. Er grenzt direkt an den anliegenden Wald und bietet eine schöne Gestaltungsfläche für begeisterte GärtnerInnen.

Auf der dritten Ebene (Dachgeschoss) befinden sich neben der Diele zwei Zimmer (Eltern- & Kinderzimmer) und das Familienbadezimmer.

Die Zimmer sind vielseitig nutzbar, z.B. als Home-Office Arbeitsplatz, Gäste- oder Schlafzimmer. Das Dachgeschoss besticht durch die ausgebauten und mit Holz verkleideten Decken und bietet den perfekten Rückzugsort.

Auf der mittleren und oberen Etage ist jeweils hochwertiges Buchenparkett verlegt, welches dem Haus eine besonders warme Atmosphäre verleiht. Das untere Geschoss ist gefliest.

Zum Haus gehören außerdem zwei eigene Stellplätze. Direkt neben dem Haus befinden sich zudem vier weitere Stellplätze (nicht dazugehörend), die ebenfalls für weitere Gäste stetig genutzt werden können. Ein Parkplatzproblem besteht somit nicht.

Ausstattung

Die Ausstattung des Objektes kann in Summe als individuell und hochwertig gekennzeichnet werden. U.a. aufgrund

- dem hochwertigem Kirschholzparkett
- der luxuriösen Küche der Marke Poggenpohl
- der großzügigen Fensterflächen für ein helles und wohltuendes Wohngefühl

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Das Objekt ist ab September bezugsfertig und kann daher kurzfristig übergeben werden.

Lage

Dilsberg ist ein Ortsteil der baden-württembergischen Stadt Neckargemünd, welches idyllisch am Neckarufer des Naturpark Neckar-Odenwald liegt. Neckargemünd zeichnet sich durch eine

erstklassige Lage in der Metropolregion Rhein-Neckar aus, da es in unmittelbarer Reichweite schönste Natur, Grosstadtflair und örtliche Tradition vereint.

Natürliche Idylle lässt sich in den dichtbewaldeten Höhen des südlichen Odenwalds genießen, wobei verschiedene Burgen und die Bergfeste Dilsberg zu unterschiedlichen Wanderrouten einladen. Doch auch an der 5km langen Uferpromenade lässt es sich wunderschön spazieren und flanieren, in einer der Ruheatlagen oder dem Nibelungengarten verweilen - und das alles ohne Autoverkehr.

Das Grosstadtflair wartet nicht weit im nur 10km entfernt liegenden Heidelberg oder im 35km entfernten Mannheim. Die Verkehrsanbindung ist sehr komfortabel, da die S-Bahn des Verkehrsverbundes Rhein-Neckar die umliegenden Städte direkt anfährt. Heidelberg beispielsweise im 20min Takt. Ebenfalls sorgt die Bundesstraße 37/45 für eine schnelle Anbindung mit dem Auto. Eine Autobahnauffahrt ist ebenfalls nicht weit entfernt.

Dilsberg selbst bietet eine hohe Lebensqualität und eine Vielzahl von Freizeitaktivitäten. Die malerische Altstadt mit ihren historischen Gebäuden und engen Gassen lädt zum Bummeln und Verweilen ein.

Des Weiteren sind u.a.

a) Kindergärten (ca. 1km entfernt),

b) moderne Schulen (ca. 1,5km entfernt),

c) ein -über die Stadtgrenzen hinaus bekanntes -Terrassenschwimmbad (inkl. Naturbad, Kleinkindbecken, etc)

d) sowie ausreichend Einkaufsmöglichkeiten (Edeka, Lidl, DM... innerhalb von ca. 3KM entfernt)

e) Erste Restaurants und Cafes (ca. 1KM entfernt)

für den täglichen Bedarf vorhanden. Ein wöchentlicher Markt rundet diese ideale Infrastruktur ab.

Die Immobilie befindet sich am Stadtrand an einer ruhigen Wohnstraße, die von gepflegten Häusern und einem angenehmen Wohnumfeld und geringem Verkehr geprägt ist.

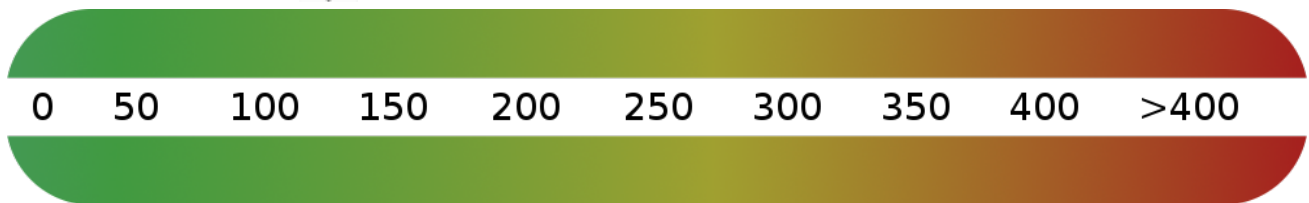
Der Ortskern ist in wenigen Minuten zu erreichen.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	127,00 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Eingang Wohn- & Essbereich (EG)

Exposé - Galerie



Offener Wohn- & Essbereich (EG)



Offener Wohn- & Essbereich (EG)

Exposé - Galerie



Offener Wohn- & Essbereich (EG)



Sonnige Dachterasse (EG)

Exposé - Galerie



Angrenzende Gartenterasse (EG)



Ein Garten zum Verlieben (EG)

Exposé - Galerie



Aktuelle Poggenpohl Küche (EG)



Zeitloses Gästebad (EG)

Exposé - Galerie



Gartenzugang angrenzender Wald



Offenes Treppenhaus (DG)

Exposé - Galerie



Komfortables Familienbad (DG)



Komfortables Familienbad (DG)

Exposé - Galerie



Gemütliches Schlafzimmer (DG)



Gemütliches Schlafzimmer (DG)

Exposé - Galerie



Helles Kinderzimmer (DG)



Helles Kinderzimmer (DG)

Exposé - Galerie



Einladene Einliegerwohnung(UG)



Einladene Einliegerwohnung(UG)