

Exposé

Einfamilienhaus in Meißenheim

Traumhaus am Park



Objekt-Nr. **OM-302089**

Einfamilienhaus

Verkauf: **1.175.000 €**

77974 Meißenheim
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2003	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	754,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	310,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	100,00 m ²	Stellplätze	4
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Objektbeschreibung

Diese luxuriöse Architekten-Villa (Baujahr 2003) mit ihrer großzügigen, offenen räumlichen Aufteilung, modernem Design, hochwertigen Materialien und zukunftsöffener, innovativer Technik auf 310 Quadratmetern Wohnfläche, ein Objekt, das Seinesgleichen sucht, erfuhr zwischen 2020-2023 eine hochwertige Generalsanierung (Neubauzustand).

Anspruchsvolle Käufer profitieren von 3.790.-€/m².

EG

Sehr heller, großzügiger, attraktiv gestalteter Eingangsbereich, mit separater, großer Garderobe und Gäste-WC. Fußboden mit hochwertigem, großformatigem italienischen Feinsteinzeug-Fliesenbelag in grau/beige, Wände teilweise mit extravagant gestaltetem Feinputz, restliche Wände mit extravaganter, grauen Stucco Veneziano, interessant gestalteter Deckenbereich mit dimmbarer, farblich veränderbarer indirekter Beleuchtung sowie zahlreichen LED-Einbauspots, praktischer Zugang zur großzügigen Doppelgarage sowie Zugang zum komplett ausgebauten Untergeschoss.

Das gesamte Erdgeschoss ist mit edlen großformatigen italienischen Steinzeug-Fliesen, grau/beige, ausgestattet. Vom EG ins OG führt eine stilistische Flachstahl-Zacken-Treppe (Farbe anthrazit) mit hellen massiven Holzstufen.

Im Wohnbereich sorgen eine Fußbodenheizung, ein LED-Wasser- Dampfkamin, ein räumlich abgestimmtes, dimmbares, farbiges Lichtdesign und großzügige Design-Panorama-Fensterelemente für ein komfortables und angenehmes Wohngefühl.

Attraktiv gestalteter, offener hochwertiger Einbau- Küchenbereich, Kochinsel mit praktischer Esstheke, in edlem grau mit Markeneinbaugeräten, praktischer Zugang zum HWR mit Glasschiebetür. Die stilvolle Küche bietet alles, was Sie für anspruchsvolles Kochen benötigen.

UG

Im ganzen UG beträgt die Raumhöhe durchgängig 245 cm. Alle Räume sind je nach Ausrichtung, mit hochwertigen, großformatigen italienischen Feinsteinzeug-Fliesen, grau/beige, und massiven Landhaus-Dielen (Eiche), Holz- und Glas-Designer-Türen ausgestattet,

u.a. erwartet Sie ein Wellnessbereich mit einer Glas-Trockensauna, luxuriösem Bad mit extravaganter Stucco Veneziano-Wänden, dimmbares/farbliches Lichtdesign - perfekt, für Entspannung und Erholung.

OG

Im Obergeschoss befindet sich ein luxuriöses Hauptbadezimmer mit einer Whirlpool-Badewanne, hochwertige Sanitärkeramik und Armaturen, farblich/dimmbares Lichtdesign, Fußbodenheizung und Wäscheabwurf. Drei helle, großzügige offene giebelhohe Räumlichkeiten/Schlafzimmer, Raumhöhe bis zu ca. 4,20 m.

Leistungsfähige Klimaanlage mit zusätzlicher Heizfunktion, Fußboden mit hochwertigem, massivem Landhaus-Dielenbelag (Eiche), mit Zugang über eine großzügige Übereckverglasung zu einer sonnigen, überdachten Terrasse, bieten einen malerischen/romantischen Blick auf den Garten und den im grünen Umfeld angrenzenden Bach mit seiner vielseitigen Tierwelt.

Ausstattung

Ausstattung

- Eichen-Parkett-Dielen
- italienische Feinsteinzeug-Fliesen
- Einbauschränke
- Einbauküche mit hochwertigen Geräten

- LED-Dampf-Kamin
 - Glas Lofttür im Wohnbereich
 - Hochwertige Stucco-Veneziano-Wandspachteltechnik
 - Sanitärkeramik / Armaturen / Dusch-Glaswände (Villeroy & Boch / Geberit / Sprinz etc.)
 - Schwalm-Regendusche
 - Dusch-WCs mit Fernbedienung
 - WC-Drückerplatten berührungslos
 - Bidet
 - Whirlpool-Badewanne
 - Hollywood-Schminkspiegel
 - Wäscheabwurfschacht
 - Glas-Trockensauna
 - Fußbodenheizung, steuerbar über Fernbedienung oder Smartphone
 - Klimaanlage (Kühlung als auch zum Wärmen)
 - LED – Lichttechnik im ganzen Haus, sowie im Garten und Außenbereich
 - Garten- und Außenbeleuchtung, steuerbar über Fernbedienung oder Smartphone
 - Elektrische Rolläden, steuerbar über Fernbedienung oder Smartphone
 - Schaltertechnik / Dimmer / Steckdosen von Gira
 - E-Verteilungen auf dem neuesten technischen Stand
 - Zusätzlich Fußbodensteckdosen im UG
 - Video-Gegensprechanlage in Verbindung mit Smartphone
 - TV- und LAN-Dosen in jedem Raum
 - 1 Doppelgarage mit Sektionaltor und Durchfahrtstor zum Garten
 - 2 Freiplätze
 - Garage mit Eventausstattung, elektr. Leinwand, Beamer, Soundbar, dimmbar/farbliches Lichtdesign usw.
 - Walbox mit LAN-Anschluss
 - Photovoltaik /Brennstoffzelle Basisvorrichtung vorhanden
 - eigener Brunnen mit Bewässerungsanlage
- und vieles mehr.

Fußboden:
Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Sonstiges

Der attraktiv angelegte, großzügige Garten auf einem 754 m² großen Grundstück, ist bepflanzt mit äußerst gepflegten, neu angelegten Rasenflächen, wertvollen Bäumen, original italienische Terrakotta- Pflanztöpfe, Büschen und Sträuchern.

Durch die besondere Lage des Grundstücks ergibt sich der optische Eindruck eines großen Parks mit altem Baumbestand, ohne dafür Pflegeaufwand betreiben zu müssen.

Mehrere Sonnenterrassen und Freisitze sind hervorragend in die Außenanlage integriert, ideal für Entspannung und gesellige Abende.

Ein besonderer Hingucker ist die künstlerisch gestaltete Garagenwand zum Garten, die dem Außenbereich einen einzigartigen südlichen Charme verleiht.

Die moderne LED-Beleuchtung im Garten, steuerbar per Fernbedienung oder Smartphone, schafft eine stimmungsvolle Atmosphäre.

Das bestens besonnte uneinsehbare Grundstück befindet sich in attraktiver, äußerst ruhig gelegener Ortsrandlage und bietet Ihnen ein hohes Maß an Privatsphäre.

Diese Villa ist ein idealer Rückzugsort und vereint luxuriöses Wohnen mit einer erstklassigen Lage in der Ortenau, und anspruchsvolle Käufer profitieren vom bedingungslosen Qualitätsanspruch des Objektes.

Die Immobilie ist in seiner Ausstattung und Flexibilität seiner Zeit weit voraus und kann jedem Veränderungswunsch speziell im Energiebereich ohne große technische Schwierigkeiten für folgendes angepasst werden:

- PV-Anlage/Wärmepumpe/Solarthermie
- auch für einen evtl. großen Außenpool, besteht ein optimales

Platzangebot.

Zudem ließe sich die Immobilie ohne großen Aufwand als Mehrgenerationenhaus oder Home-Office nutzen.

(Nach Absprache könnte diverses Inventar übernommen werden.)

Ist Ihr Interesse geweckt?

Gerne übersenden wir Ihnen ein ausführliches Exposé.

Lage

Lage

Meißenheim ist eine idyllisch am Rhein gelegene Ried-Gemeinde im Ortenaukreis mit einer guten Anbindung an die A5 zur schnellen Verbindung nach Straßburg, Freiburg, Basel und in den Elsass.

Mit vielen Fachwerkhäusern und einem pulsierenden Vereinsleben mit attraktiven Sport- und Freizeitmöglichkeiten: ob Wandern und Mountainbike im angrenzenden Schwarzwald, Radfahren am Rhein entlang, Reiten im Ort und Rheinauenwald, herrliche Badeseen, Wassersport, das Naherholungsgebiet bietet ein abwechslungsreiches Angebot.

Der hohe Freizeitwert bietet ein ideales Angebot als Wohnort für Familien, u.a. Freizeitpark Rust in unmittelbarer Nähe.

Weit über die Landesgrenzen hinaus bekannt ist Meißenheim auch als pferdefreundliche Gemeinde mit bedeutenden überregionalen

Großveranstaltungen.

Auch traditionelle Gasthäuser/Restaurants im Ort und in der Umgebung werden in ihrem vielfältigen Angebot jedem Gaumen gerecht.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	32,80 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

