

# Exposé

## Einfamilienhaus in Neckarsteinach

### Großzügiges Familienhaus mit Einliegerwohnung und herrlichem Blick über das Neckartal - von privat



Objekt-Nr. OM-302526

### Einfamilienhaus

Verkauf: **825.000 €**

Ansprechpartner:  
Oberhauser

69239 Neckarsteinach  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1984	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	937,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	10,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	339,00 m <sup>2</sup>	Garagen	10
Energieträger	Strom	Stellplätze	4

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Gepflegte Immobilie mit großzügiger Raumaufteilung und fantastischem Blick über Neckarsteinach und die umliegenden Berge. Die breite Fensterfront im Wohnzimmer öffnet den Blick Richtung Süd-Westen ins Neckartal. Der kombinierte Kamin-/Kachelofen ist der gemütliche Verbindungspunkt zum offenen Esszimmer und der Küche. Der umlaufende Balkon ermöglicht zu jeder Tageszeit die Nutzung des herrlichen Ausblicks und dem Wechsel zwischen Sonne und Schatten. Im Erdgeschoss findet sich auch das großzügige Elternschlafzimmer mit separatem Bad und WC. Im Obergeschoß befinden sich zwei Kinderzimmer, ein Bad und ein offenes Studio, dass als Büro, Fernsehzimmer oder drittes Schlafzimmer genutzt werden kann.

Das Untergeschoß unterteilt sich zum einen in ein Hallenschwimmbad, das auch zu einem Fitness- und Freizeitraum umgebaut werden kann, eine Sauna, Wintergarten, WC, großer Kellerraum sowie Weinkeller und zum anderen in eine Einliegerwohnung (71m<sup>2</sup> zzgl. 24m<sup>2</sup> Terrasse) mit separatem Zugang. Eine große Doppelgarage mit elektrischem Garagentor und direktem Zugang zum Wohnbereich und acht weitere Garagen runden das Gebäude ab.

Das Haus ist komplett mit einer Fußbodenheizung ausgestattet, die mit Strom betrieben wird, sodass zusammen mit der Photovoltaik-Anlage auf dem Dach und dem Bezug von grünem Ökostrom das Gebäude klimaneutral betrieben werden kann. Weitere Bebauung auf dem östlichen Grundstücksteil möglich.

## Ausstattung

- Wintergarten
- Einliegerwohnung
- Doppelgarage und 8 Einzelgaragen
- Schwimmbad und Sauna
- Fußbodenheizung
- Rollläden teilweise elektrisch
- Kachelofen mit offenem Kamin
- Photovoltaikanlage

### **Fußboden:**

Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Neckarsteinach, die Vierburgenstadt liegt im Geo-Naturpark Bergstraße-Odenwald und ungefähr 15 km entfernt von der Universitätsstadt Heidelberg, die von der S-Bahn-Haltestelle Neckarsteinach in 15min erreichbar ist. Gute Infrastruktur im Ort mit Supermärkten, Bäckereien, Cafés, Restaurants, Kindergärten, Schulen, Ärzten usw.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	197,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

