

Exposé

Einfamilienhaus in Oppenheim

TOP gepflegtes Niedrigenergiehaus, Einliegerwohnung, Spielstraße und viel Platz für die Familie



Objekt-Nr. **OM-311819**

Einfamilienhaus

Verkauf: **1.090.000 €**

55276 Oppenheim
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	2010	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	522,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Etagen	3	Schlafzimmer	8
Zimmer	10,00	Badezimmer	4
Wohnfläche	249,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	31,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Erdwärme	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das Danhaus-Niedrigenergiehaus mit Polarisolierung wurde 2010 gebaut und ist in einem neuwertigen Zustand. Es wurde als KfW55-Haus gemäß EnEV 2009 gebaut. Wesentliche Merkmale des Hauses:

- Fußbodenheizung
- Erdwärme
- Erd- und Dachgeschoss klimatisiert
- Doppelgarage
- Einliegerwohnung
- Photovoltaikanlage
- Spielstraße

Das Haus erstreckt sich über drei Etagen. Das geräumige Wohnzimmer mit offener Küche im Erdgeschoss ist der Mittelpunkt des Familienlebens. Von hier aus gelangt man auf den großen West-Balkon. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch ein weiteres Zimmer, ein Duschbad und einen Abstellraum. Das Obergeschoss besteht aus vier Zimmern, einem Bad mit Dusche und Badewanne und einer Galerie. Von zwei Zimmern aus hat man Zugang zur schönen Loggia mit Blick auf die Oppenheimer Weinberge. Im Untergeschoss befinden sich zwei weitere Zimmer, die an die große Terrasse und den Garten angrenzen. Auf dieser Etage liegen außerdem zwei Abstellräume und der Hausanschlussraum.

Die Einliegerwohnung besteht aus einem Schlafzimmer, einem Duschbad, einem Abstellraum und einem Wohnzimmer mit offener Küche mit angrenzender Terrasse.

Es gibt je eine Einbauküche in Haus und Einliegerwohnung mit Induktionsherd, Backofen, Spülmaschine und Kühlschrank. Die Küche des Hauses ist zusätzlich mit Granitarbeitsplatte, Inselhaube und Frühstückstisch ausgestattet.

Alle Bäder, Dielen und Küchenbereiche sind gefliest, die anderen Zimmer sind mit 8 mm doppelt versiegeltem Eichen-Vollholzparkett ausgestattet.

Haus und Garage verfügen jeweils über einen Dachboden.

Ausstattung

- KfW55-Haus gemäß EnEV 2009
- Photovoltaikanlage
- Fußbodenheizung mit Erdwärme betrieben
- Erd- und Dachgeschoss klimatisiert
- Dreifachverglasung
- Bäder, Dielen und Küchenbereiche gefliest
- 8 mm doppelt versiegeltes Eichen-Vollholzparkett in den anderen Zimmern
- Einbauküchen in Haus und Einliegerwohnung
- Fassade mit rot-braunem Klinker vollverblendet
- Sensorgesteuertes Bewässerungssystem zur automatischen Beregnung des Gartens

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

Lage

Die Stadt Oppenheim besticht durch ihre idyllische Lage am Rhein inmitten von Weinbergen. Sie bietet mehrere touristische Attraktionen wie die historische Altstadt mit Kellerlabyrinth, Katharinenkirche und Burgruine Landskrone.

Verkehrsanbindung

Oppenheim liegt an der B9 zwischen Mainz und Worms. Die Autobahn in Richtung Frankfurt und Bingen/Koblenz ist ca. 20 Minuten entfernt. Den Flughafen Frankfurt erreicht man in ca. 35 Minuten. Oppenheim verfügt über einen S-Bahn-Anschluss in Richtung Mainz und Worms/Mannheim.

Kindergärten und Schulen

Oppenheim bietet vier Kindergärten bzw. -tagesstätten, eine Grundschule, eine Förderschule, eine Integrierte Gesamtschule und ein Gymnasium. Im benachbarten Nierstein gibt es eine Realschule Plus.

Dinge des täglichen Bedarfs

- Mehrere Supermärkte, ein Einkaufszentrum mit Baumarkt, und viele andere Einkaufsmöglichkeiten
- Wertstoffhof
- Kfz-Zulassungsstelle
- TÜV
- Mehrere Allgemein- und Facharztpraxen

Freizeit

- Vielfältiges kulturelles und Vereinsleben
- Naherholungsgebiet
- Bootshafen
- Segelflugplatz
- Golfplatz (ca. 15 Minuten mit dem Auto entfernt)

Nachbarschaft

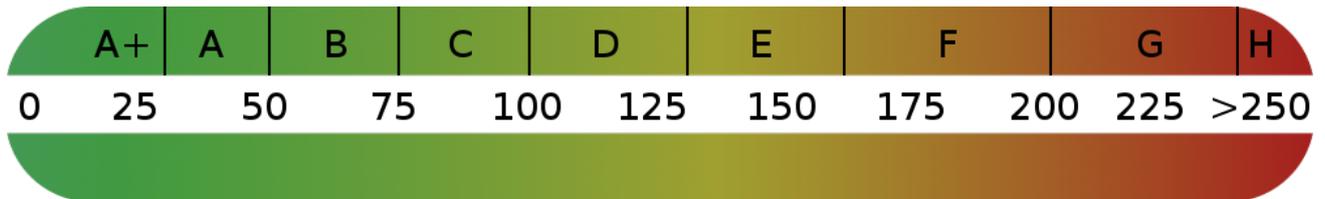
Das Haus liegt in einer Spielstraße. In der Nähe befinden sich mehrere Spielplätze. Die Nachbarschaft ist gut vernetzt und organisiert gemeinsame Veranstaltungen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	18,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Vorderansicht

Exposé - Galerie



Gartenansicht



Zimmer

Exposé - Galerie



Balkon



Bad

Exposé - Galerie

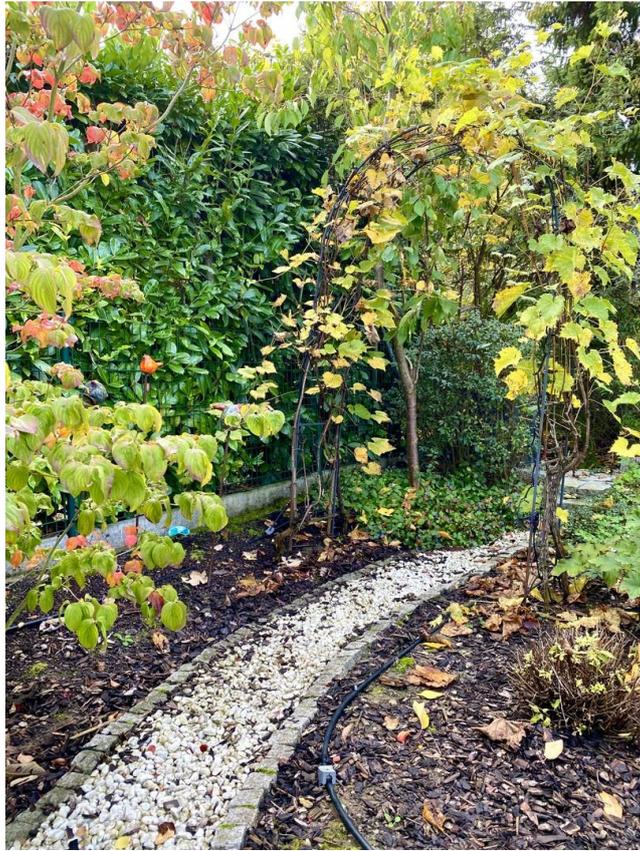


Bad



Garten

Exposé - Galerie

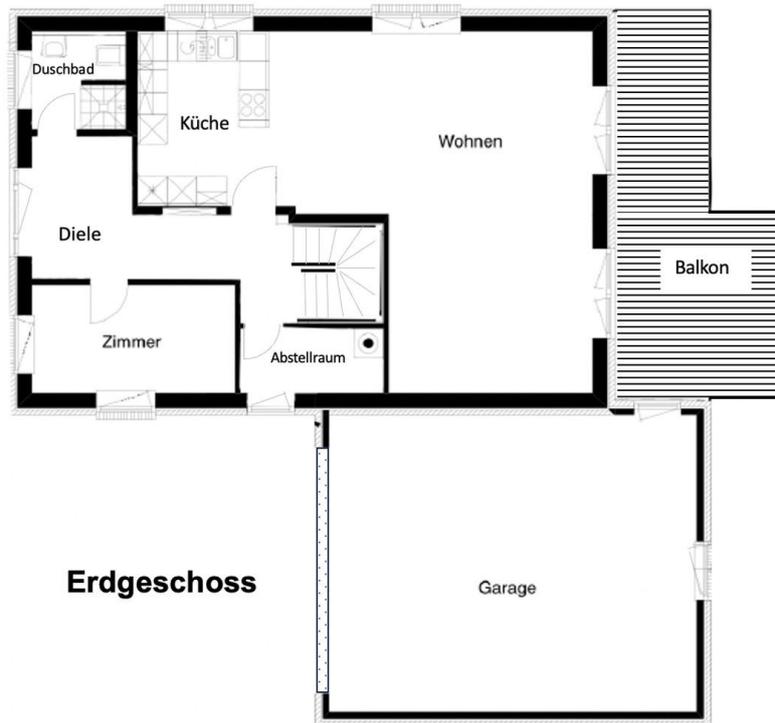


Garten



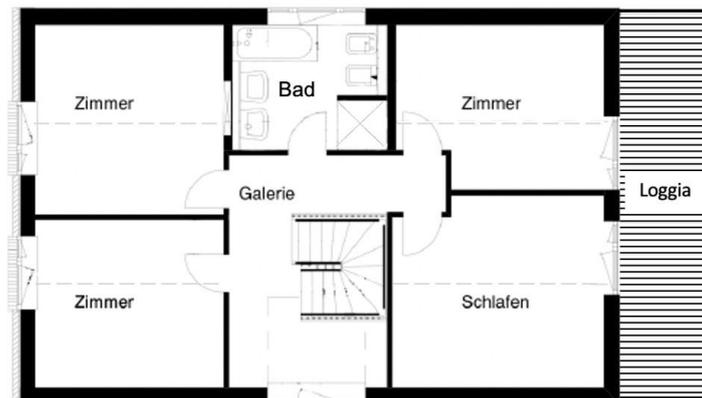
Oppenheim

Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss

Grundriss Erdgeschoss



Dachgeschoss

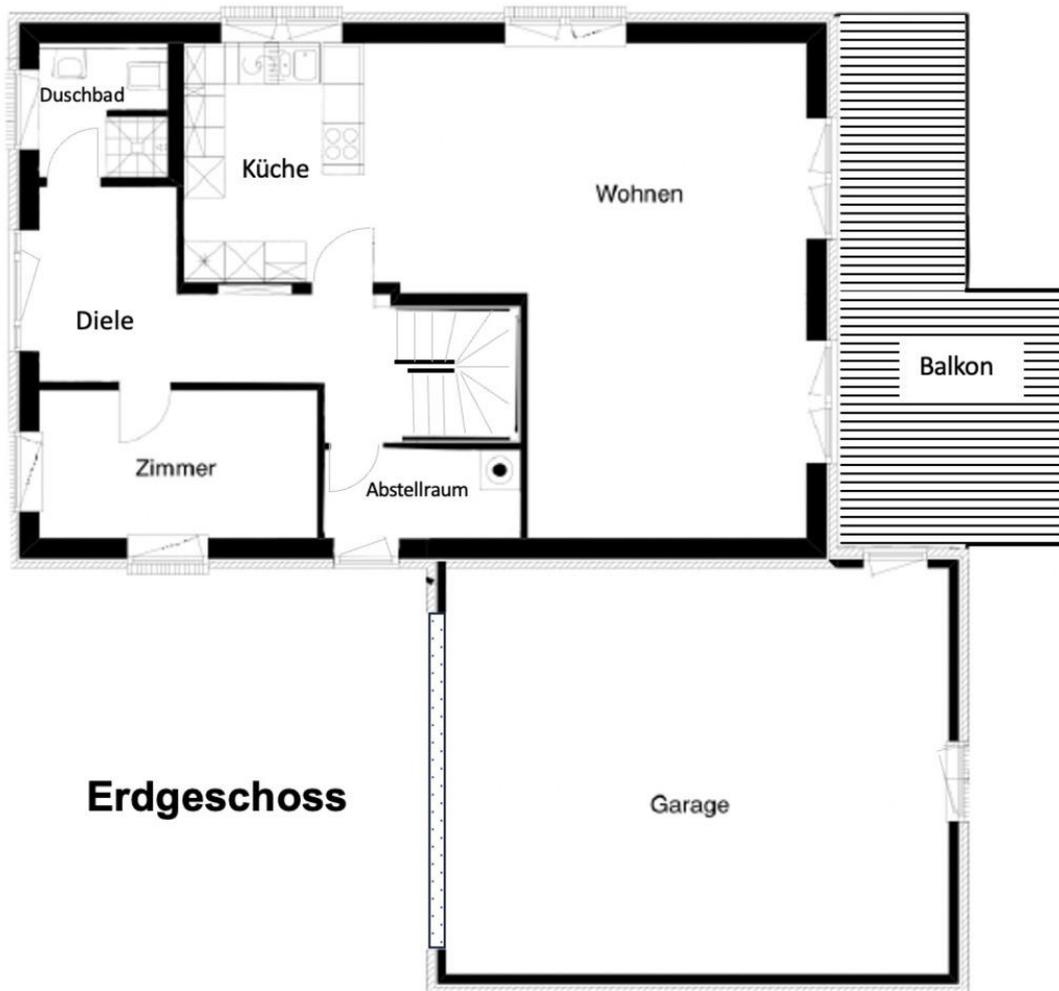
Grundriss Dachgeschoss

Exposé - Grundrisse

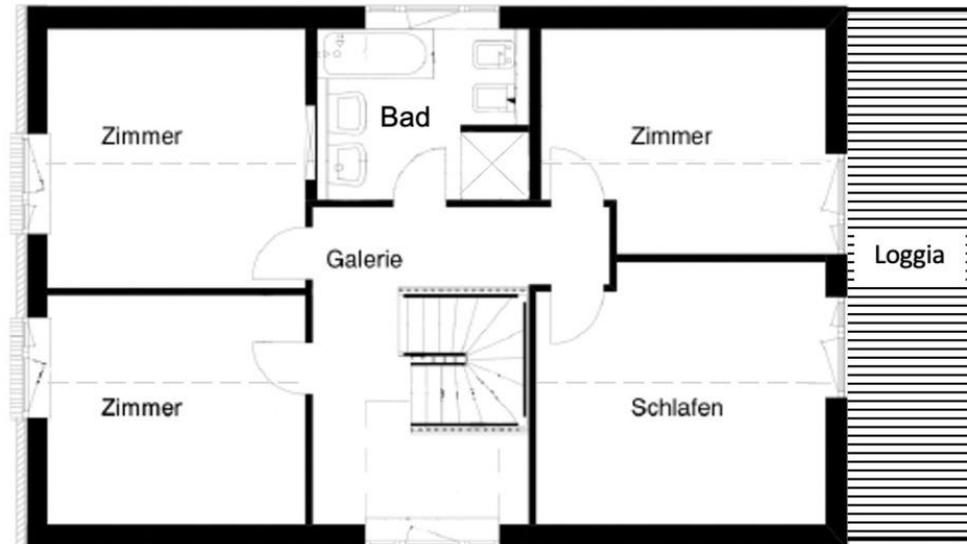


Grundriss Untergeschoss

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss

Exposé - Grundrisse

