

Exposé

Doppelhaushälfte in Lichtenau

Neubau! 6 moderne Doppelhaushälften! Geplant in sonniger Lage! KfW förderfähig! Inkl. PV-Anlage uvm.



Objekt-Nr. OM-317148

Doppelhaushälfte

Verkauf: **399.500 €**

Ansprechpartner:
Jens Felinger
Mobil: 0152 33658115

77839 Lichtenau
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2025	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	200,00 m ²	Zustand	Erstbezug
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	120,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Strom	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Diese exklusive Doppelhaushälfte in Lichtenau vereint modernes Design und höchste Bauqualität. Genießen Sie stilvolles Wohnen auf mehreren Ebenen und profitieren Sie von einer guten Lage in einer charmanten Umgebung mit perfekter Anbindung an die Städte der Region.

Diese Doppelhaushälfte besticht durch klare Linien und eine elegante, zeitgemäße Fassade. Durch den Einsatz hochwertiger Materialien wird ein modernes Wohngefühl geschaffen, das höchste Ansprüche erfüllt.

Der sonnige Garten bietet Ihnen genug Platz für eine Terrasse, Spielmöglichkeiten für Kinder oder eine grüne Oase für Ihre Erholung. Ob entspannte Grillabende oder Gärtnern – gestalten Sie sich hier Ihren ganz persönlichen Rückzugsort.

Das Haus bietet auf drei Etagen ausreichend Platz und ist ideal für Familien oder Paare, die sich ein komfortables und geräumiges Zuhause wünschen. Die Zimmeraufteilung ist durchdacht und funktional, sodass jedes Familienmitglied seinen eigenen Rückzugsort findet.

Im Erdgeschoss verfügen Sie über ein großes Wohnzimmer mit einladendem Essbereich. Die hohen Fenster machen Ihre Räume hell und freundlich und gewähren Ihnen einen freien Blick in den Garten. Über den geschwungenen Aufgang erreichen Sie das Obergeschoss mit einem gemütlichen Schlafzimmer sowie zwei geräumigen Kinder- oder Bürozimmer und natürlich einem Badezimmer.

Unter dem Dach schlägt das Herz tatsächlich höher – zumindest bei allen, die sich schon immer ein großzügiges Studio als kreativen Freiraum gewünscht haben.

Diese Doppelhaushälfte bietet individuelles Wohnen in der Gemeinschaft und vereint damit viele Vorteile.

Ausstattung

Ihr Haus wird in Massivbauweise "bezugsfertig" erstellt.

Hier ein paar Ausstattungsmerkmale:

- LWWP mit Fußbodenheizung in allen Geschossen
- Fliesen in den Bädern, Küche, Flur
- Eichenparkettboden
- DG ausgebaut
- Photovoltaik-Anlage mit Batteriespeicher
- Malerarbeiten (Raufaser weiß)
- Außenanlagen (gemäß Leistungsbeschreibung)
- 3-fach Verglasung
- Fenster und Eingangstür außen grau
- uvm.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Gäste-WC

Sonstiges

Die in den Plänen eingezeichneten Möbel und Ausstattungen dienen lediglich der besseren Erläuterung einer möglichen Raumaufteilung und gehören nicht zum Leistungsumfang.

Darstellung, Außengestaltung, Positionierung der baulichen Anlagen, Grundrisse sowie Grundrisseinrichtungen sind nur zeichnerische Vorschläge. Änderungen oder Ergänzungen sind vorbehalten.

Maßgebend für den Leistungsumfang und die Ausführung ist die Baubeschreibung.

Im Angebot nicht enthalten:

- Gartengestaltung (Rasen, Zaun etc.)
- Notar-/Grunderwerbsteuer (Kaufnebenkosten)

Lage

Willkommen in Lichtenau – Ihr neues Zuhause im Herzen von Baden

Lichtenau, idyllisch zwischen den Rheinauen und den Ausläufern des Schwarzwalds gelegen, bietet Ihnen eine einzigartige Kombination aus ländlichem Charme und urbaner Anbindung. Ob Sie ein ruhiges und naturverbundenes Leben suchen oder den Komfort einer gut angebundenen Gemeinde genießen möchten – Lichtenau hat für jeden etwas zu bieten.

Warum Lichtenau?

1. Naturnahe Lage mit hoher Lebensqualität

In Lichtenau wohnen Sie dort, wo andere Urlaub machen! Die Nähe zum Rhein und den weiten Auenlandschaften lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Fahrradtouren und Freizeitaktivitäten in der Natur ein. Gleichzeitig sind die malerischen Weinberge und der Schwarzwald nur einen Katzensprung entfernt und bieten zu jeder Jahreszeit Erholung und Abenteuer.

2. Familienfreundliche Gemeinde

Lichtenau ist ideal für Familien. Die Stadt bietet eine hervorragende Infrastruktur mit Kindergärten, Schulen und einem breiten Angebot an Freizeit- und Sportmöglichkeiten für Groß und Klein. Kinder können hier in einer sicheren und freundlichen Umgebung aufwachsen, und das gemeinschaftliche Leben wird durch zahlreiche Feste und Veranstaltungen im Jahresverlauf bereichert.

3. Beste Anbindung an die Städte der Region

Trotz der ruhigen und ländlichen Lage ist Lichtenau hervorragend an das Verkehrsnetz angebunden. Die Autobahn A5 ermöglicht schnelle Verbindungen nach Baden-Baden, Rastatt und Karlsruhe. Auch die Nähe zu Frankreich bietet zusätzliche Möglichkeiten für Shopping, Kultur und kulinarische Erlebnisse.

4. Umfangreiche Freizeit- und Kulturangebote

Lichtenau und die umliegende Region bieten eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten. Ob Sie das historische Schloss besuchen, die regionale Kultur auf einem der traditionellen Feste erleben oder in einem der nahegelegenen Thermalbäder entspannen möchten – hier wird es nie langweilig. Zahlreiche Sportvereine, Rad- und Wanderwege sowie kulturelle Einrichtungen sorgen dafür, dass Sie sich in Ihrer Freizeit voll entfalten können.

5. Lebensqualität zu attraktiven Preisen

Im Vergleich zu den nahegelegenen Großstädten bietet Lichtenau bezahlbaren Wohnraum mit viel Platz und Komfort. Hier finden Sie großzügige Grundstücke, moderne Neubauten zu attraktiven Konditionen – perfekt für Familien, Paare und alle, die sich ein Leben im Grünen wünschen.

6. Freundliche Gemeinschaft und regionales Flair

Die Menschen in Lichtenau sind bekannt für ihre Gastfreundschaft und ihren Gemeinschaftssinn. Die regionale Küche, die auf den umliegenden Wochenmärkten und in den

gemütlichen Gasthäusern erlebt werden kann, spiegelt den bauerlichen und traditionsbewussten Charakter des Ortes wider. Hier sind Sie herzlich willkommen und können schnell Anschluss finden.

Fazit: Ihr neues Zuhause in Lichtenau

In Lichtenau genießen Sie die perfekte Balance zwischen Natur, Kultur und Stadtleben. Mit seiner attraktiven Lage, einer hohen Lebensqualität und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten ist Lichtenau der ideale Ort, um sich niederzulassen, ein Zuhause zu finden und das Leben in vollen Zügen zu genießen. Kommen Sie nach Lichtenau und entdecken Sie, warum sich immer mehr Menschen dafür entscheiden, hier zu leben!

Willkommen in Lichtenau – wo das Leben noch in Balance ist!

Achtung! Die Häuser sind in Lichtenau OT Scherzheim geplant.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Beispiel



Beispiel

Exposé - Galerie

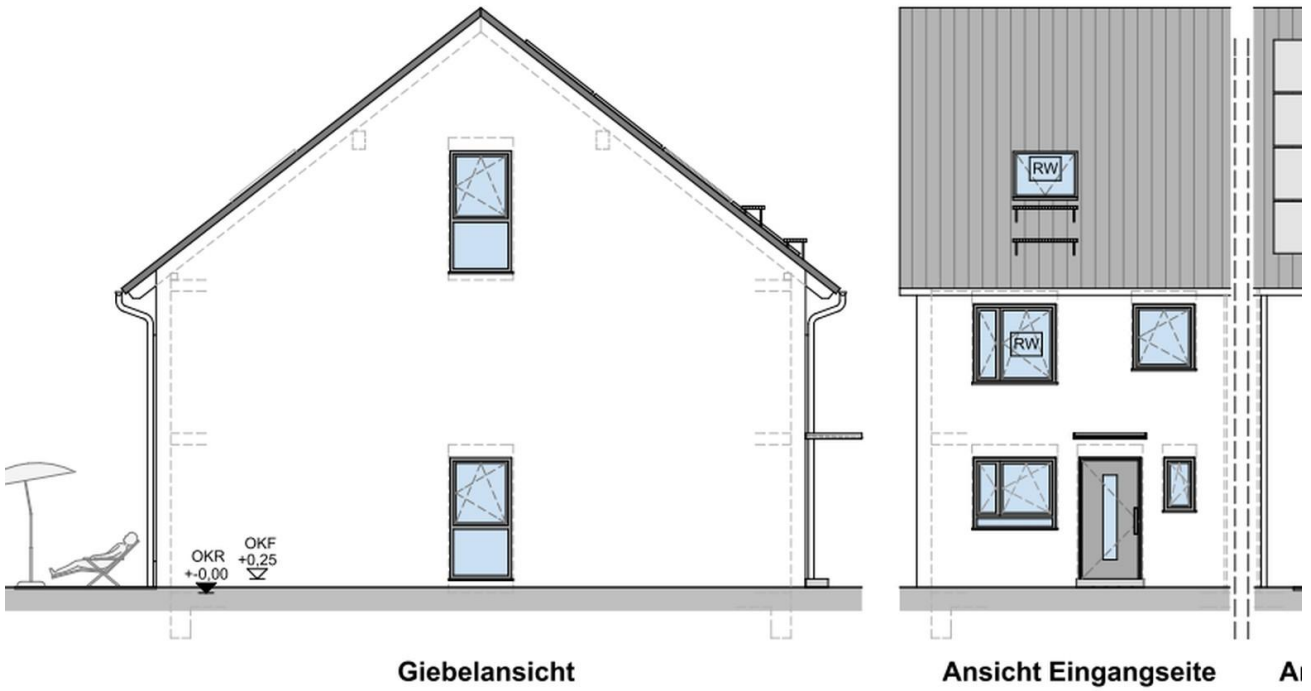


Beispiel



Beispiel

Exposé - Grundrisse

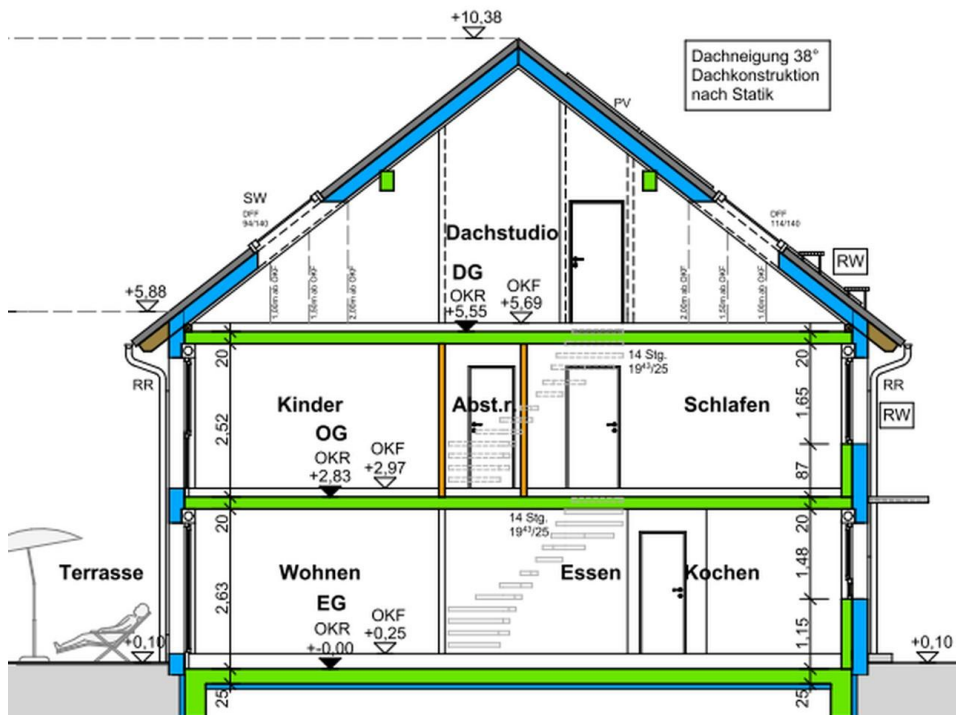


Giebelansicht

Ansicht Eingangsseite

A

Ansichten



Querschnitt

Schnitt

Exposé - Grundrisse



Grundrisse