

Exposé

Einfamilienhaus in Haßmersheim

*****FAMILIENTRAUM*** Zuhause ist kein Ort, sondern ein Gefühl**



Objekt-Nr. OM-319668

Einfamilienhaus

Verkauf: **598.000 €**

Pappelweg 3
74855 Haßmersheim
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1986	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	641,00 m ²	Zustand	modernisiert
Zimmer	7,00	Schlafzimmer	5
Wohnfläche	225,00 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	130,00 m ²	Garagen	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das in Massivbauweise erstellte und liebevoll gepflegte Einfamilienhaus besticht durch sein großes Raumangebot und seiner besonderen Lage.

Bereits schon beim betreten des Hauses werden Sie, in dem bis zum Dach hin offenen Treppenhausbereich und dessen Empore im Dachgeschoss, die Großzügigkeit des Gebäudes und deren Räumen erkennen.

Vom Treppenhausbereich im Erdgeschoss sind durch eine doppelflügelige Ganzglas-Türanlage das 48 qm große Wohnzimmer mit angrenzendem Esszimmer und Küche erreichbar. In Esszimmer und Küche gelangen Sie jedoch auch direkt vom Flurbereich. Gegenüberliegend vom Wohnbereich befindet sich, über einen kleineren Flur zu betreten, ein Schlafzimmer, mit traumhaftem Gartenblick, eine Gästetoilette sowie ein Badezimmer, ausgestattet mit Badewanne, Dusche, WC, Bidet und einem Doppelwaschtisch.

Über das Treppenhaus gelangen Sie auf die Empore im Dachgeschoss, von der aus vier weitere Schlaf/Kinderzimmer und ein Badezimmer zu erreichen sind. Dieses Badezimmer ist ausgestattet mit Badewanne, Dusche, WC und einem Einzelwaschbecken. Von zwei Schlafzimmern aus gelangen Sie auf die Loggia ins Freie, wo sich Ihnen ein traumhafter Blick auf die Burg Hornberg und die darunter liegenden Weinberge bietet.

Vom Treppenhaus des Erdgeschosses gelangen Sie in den voll unterkellerten Bereich des Gebäudes. Neben Waschküche, Heizraum, Vorratsraum und einer Werkstatt befindet sich dort auch ein großer Hobby/Partyraum sowie angrenzend eine Sauna, eine großzügige Dusche und ein WC.

Auch bietet sich im Keller die Möglichkeit, über eine Treppe in die geräumige Doppelgarage zu gelangen, die genügend Platz für zwei PKW, mehrere Fahrräder und Kinderfahrzeuge bietet. Der direkte Zugang von der Garage in den Keller ermöglicht Ihnen auch bei schlechtem Wetter, ihre Einkäufe trockenen Fußes in den Vorratsraum zu transportieren. Ebenso haben Sie von der Garage auch Zugang in den Gartenbereich hinter dem Haus, in dem Pflanzen, Sträucher und geschwungene gepflasterte Wege ein mediterranes Flair verbreiten.

Ansonsten hält das Objekt noch viele weitere Highlights bereit, die entdeckt werden wollen.

Ausstattung

Sämtliche Fenster, Balkontüren und eine große Schiebetüranlage im Wohnzimmer sind in Kunststoff gefertigt und verfügen über eine 2-fach Isolierverglasung. Teilweise sind die Fenster mit elektrischen Rollläden und Fliegengittern ausgestattet.

Das in weiß gefertigte Aluminium-Haustürelement erstreckt sich über fast die komplette Breite des Treppenhausbereiches. Die großen 3-fach-verglasten Scheiben spenden genügend Helligkeit im Inneren des Hauses. Die Haustüre verfügt über eine elektronische 5-fach-Verriegelung sowie einen Fingerprint, der Ihnen den Zutritt ins Gebäude ermöglicht.

Auf dem nach Süden hin ausgerichteten Hausdach befindet sich eine große Photovoltaikanlage mit einer Leistung von ca. 12,6 kWp. Derzeit speist die Anlage soviel Strom in das öffentliche Netz, dass Sie vom Netzbetreiber eine monatliche Einspeisevergütung von ca. 500 Euro erhalten. Der Vertrag mit dem Netzbetreiber läuft zum Jahresende 2026 aus.

Bei der Elektroinstallation des Gebäudes wurde auf eine hochwertige Ausstattung Wert gelegt. Lichtschalter und Steckdosen sind im Haus mehr als gewöhnlich verbaut. Lampenanschlüsse sind ebenfalls in ausreichender Anzahl vorhanden.

Ein Glasfaseranschluss für Highspeed-Internet befindet sich bereits im Gebäude, ist jedoch vom Anbieter derzeit noch nicht freigeschaltet.

Regelmäßig wurden Modernisierungsmaßnahmen im und am Gebäude durchgeführt. Neben kleineren Maßnahmen zur Wohnwert- u. Wohnkomfortverbesserung wurden auch größere Projekte verwirklicht:

2014 wurde im Wohnzimmer ein neuer 15 KW Kaminheizeinsatz der Firma LEDA montiert. Der Heizkamin besitzt eine elektronische Verbrennungsluftregelung und ist wasserführend,

das bedeutet, dass ein Großteil der erzeugten Wärme dem Heizungskreislauf des Hauses zugeführt wird.

Ebenso wurden 2014 Esszimmer und Küche modernisiert und mit neuen Bodenbelägen (Fliesen) ausgestattet.

Im Jahre 2016 wurde das Haustürelement erneuert. Aufgrund der großen Glasflächen wurde eine 3-fach-Verglasung ausgewählt, die den Wärmeverlust deutlich verringert.

2017 wurde die komplette Heizungsanlage einschließlich neuem Pufferspeicher ausgetauscht. Verbaut wurde eine Buderus Gasbrennwertherme, die mit Flüssiggas betrieben wird. Im Zuge der Heizungsmodernisierung wurde im Vorgarten des Grundstückes ein unterirdischer Erdtank installiert. Der LEDA-Heizkamin im Wohnzimmer ist so in das Heizsystem integriert, dass wenn dieser keine oder zu wenig Wärme liefert, sich automatisch die Flüssiggastherme dazu schaltet.

2019 wurde eine Terrassenüberdachung aus Aluminium mit Glasbedachung, Unterdachmarkise und Seitenmarkise der Firma Nova Hüppe montiert.

Im Jahr 2021 wurde die Außenfassade des Gebäudes neu gestrichen.

Sonstiges

Der Energieausweis zu dem Objekt kann eingesehen werden und liegt bei der Besichtigung vor.

Die Beheizung erfolgt über eine Flüssiggas-Zentralheizung, die die Wärme über eine Warmwasser-Fußbodenheizung in den Wohnräumen beider Geschosse verteilt.

Mit dem im Wohnzimmer befindlichen Kachelofen, der mit Scheitholz beheizt wird, lässt sich unabhängig von der Gasheizung auch das Wasser für die Fußbodenheizung erwärmen. Lassen Sie sich faszinieren, von der Magie und der gemütlichen Wärme, die ein Holzfeuer erzeugt. Schauen Sie dem lodernden Flammenspiel zu, das sich hinter der großen Panoramaglasscheibe abspielt und speisen Sie gleichzeitig warmes Wasser in ihr Heizsystem, mit dem Sie sämtliche Wohnräume über die Fußbodenheizung beheizen können.

Die zentrale Warmwasserversorgung für die Brauchwassererwärmung erfolgt durch eine Wärmepumpe, die im Heizraum des Kellers untergebracht ist. Da die Brauchwassererwärmung und die Heizwassererwärmung für die Fußbodenheizung komplett voneinander getrennt sind, bietet sich über die Sommermonate die Möglichkeit, die Gebäudeheizungsanlage abzuschalten.

Durch die Schiebetüranlage erreichen Sie vom Wohnzimmer aus die ca. 28 qm große Terrasse. Genügend Platz, um sich im Freien aufzuhalten, zu entspannen, gemeinsam mit Freunden zu grillen oder einfach nur, um den Kindern beim Spielen zuzuschauen.

Die nordwestliche Ausrichtung der Terrasse bietet Ihnen an heißen Tagen genügend Schatten und angenehme Kühle. Sie ist komplett überdacht, so können Sie sich auch bei Regen im Freien aufhalten. Die Überdachung der Terrasse ist mit einer elektrischen Unterglasmarkise sowie einer Seitenmarkise zum Sicht- und Sonnenschutz ausgestattet.

Wir haben Sie neugierig gemacht?????????????

Gerne präsentieren wir Ihnen dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus bei einem persönlichen Besichtigungstermin.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Makler und gewerbliche Anbieter möchten wir bitten, von Anfragen abzusehen!

Lage

Das Einfamilienhaus, erbaut auf einer Grundstücksfläche von 641 qm, liegt in einer wenig befahrenen Straße, am Ende einer Sackgasse, inmitten einer ruhig gelegenen Wohngegend.

In fußläufig unmittelbarer Nähe befindet sich ein Kindergarten, zwei öffentliche Kinderspielplätze sowie ein Lebensmitteldiscounter.

Die Friedrich-Heuss-Schule, eine Gemeinschaftsschule, liegt in einer Entfernung von ca. 1000 Meter. Öffentliche Verkehrsmittel, eine Apotheke sowie eine allgemeinmedizinische Praxis befinden sich ebenfalls im näheren Umfeld.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	143,10 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Hausansicht

Exposé - Galerie



Hausansicht



Hauseingangsansicht bei Nacht

Exposé - Galerie



Hausansicht (Terrasse)



Hausansicht (Terrasse)

Exposé - Galerie



Hausansicht (Terrasse)



Garten

Exposé - Galerie



Garten

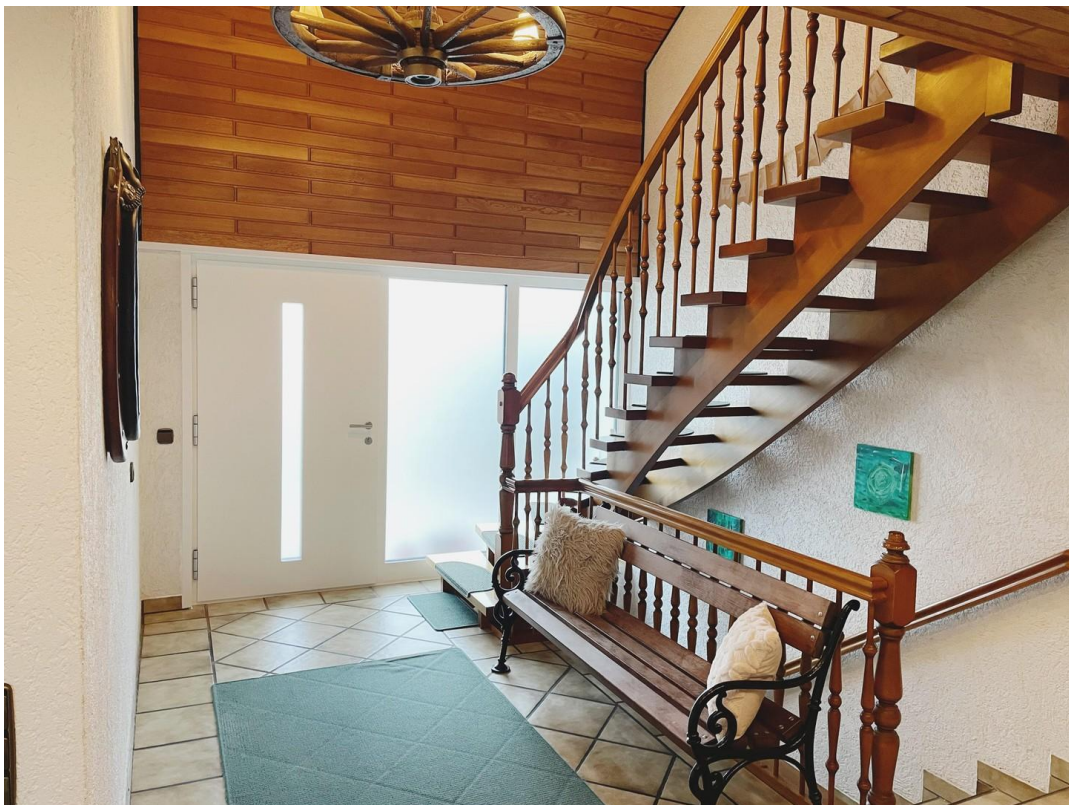


Blick vom Garten

Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Küche



Esszimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Badezimmer EG

Exposé - Galerie



Badezimmer EG



Schlafzimmer EG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer DG



Schlafzimmer DG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer DG



Schlafzimmer DG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer DG



Schlafzimmer DG

Exposé - Galerie



Badezimmer DG



Badezimmer DG

Exposé - Galerie



Hobbyraum/Keller



Hobbyraum/Keller

Exposé - Galerie



Sauna/Keller

Exposé - Grundrisse

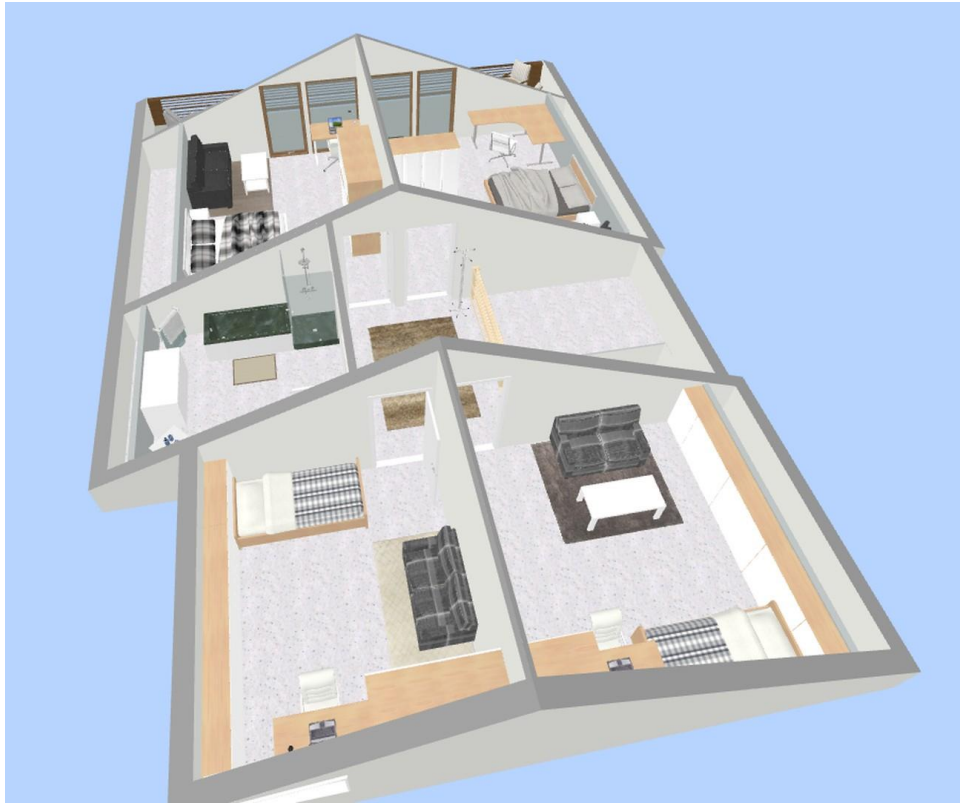


Erdgeschoss

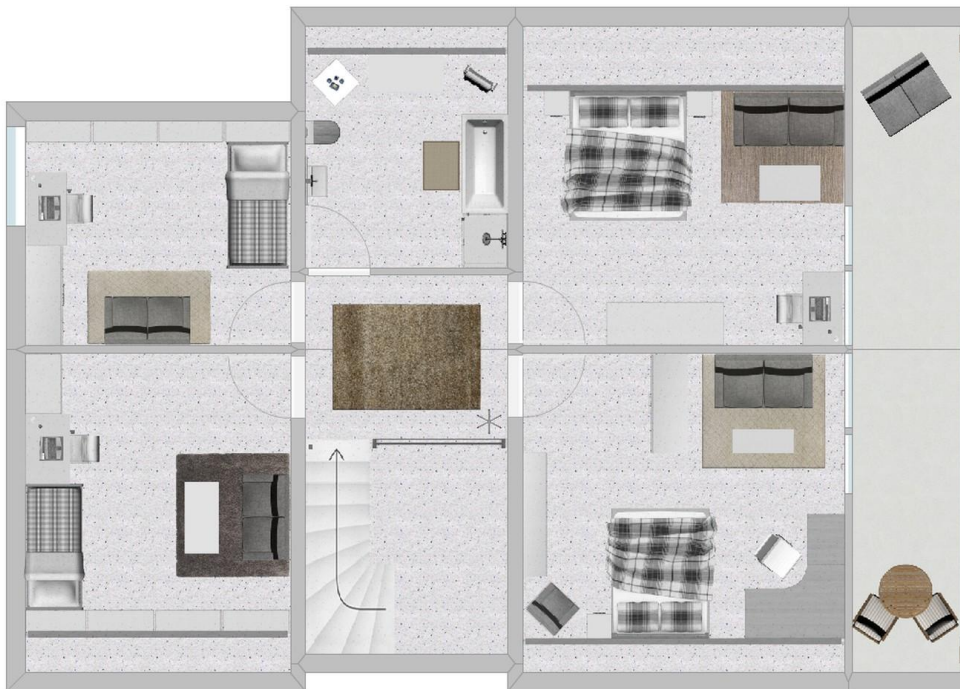


Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss

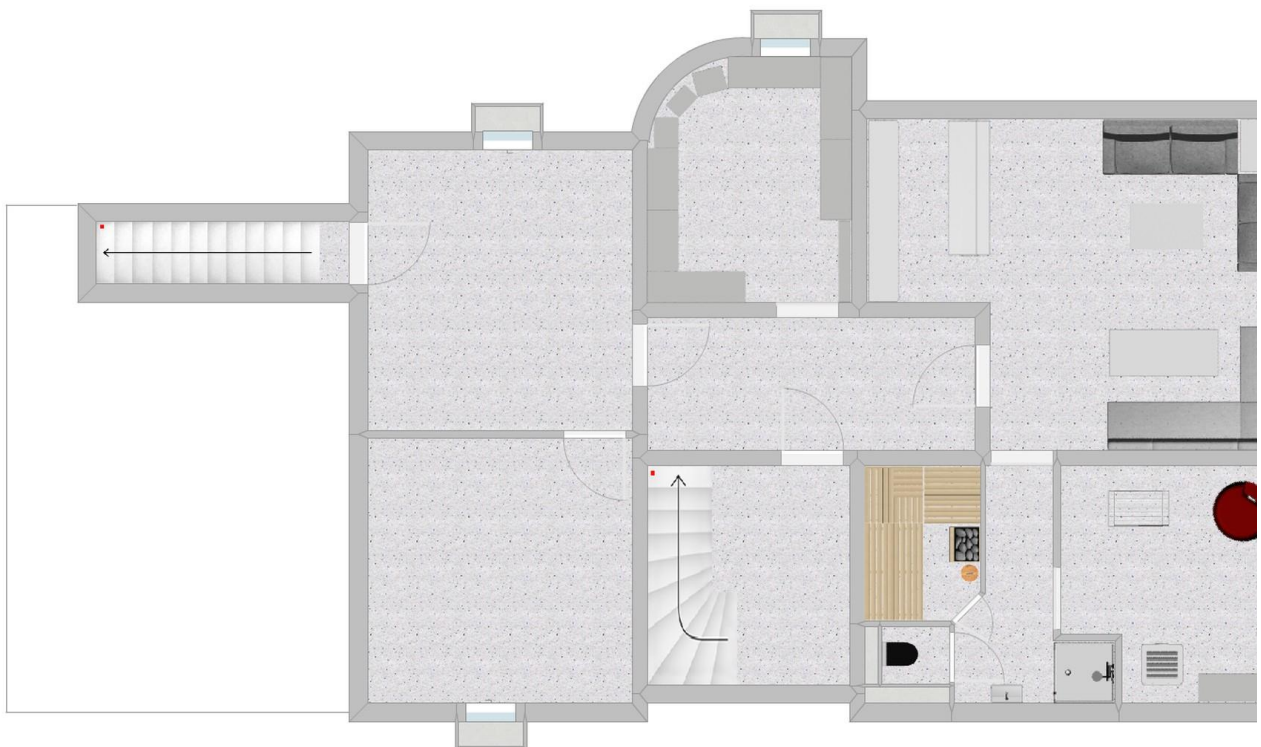


Dachgeschoss

Exposé - Grundrisse

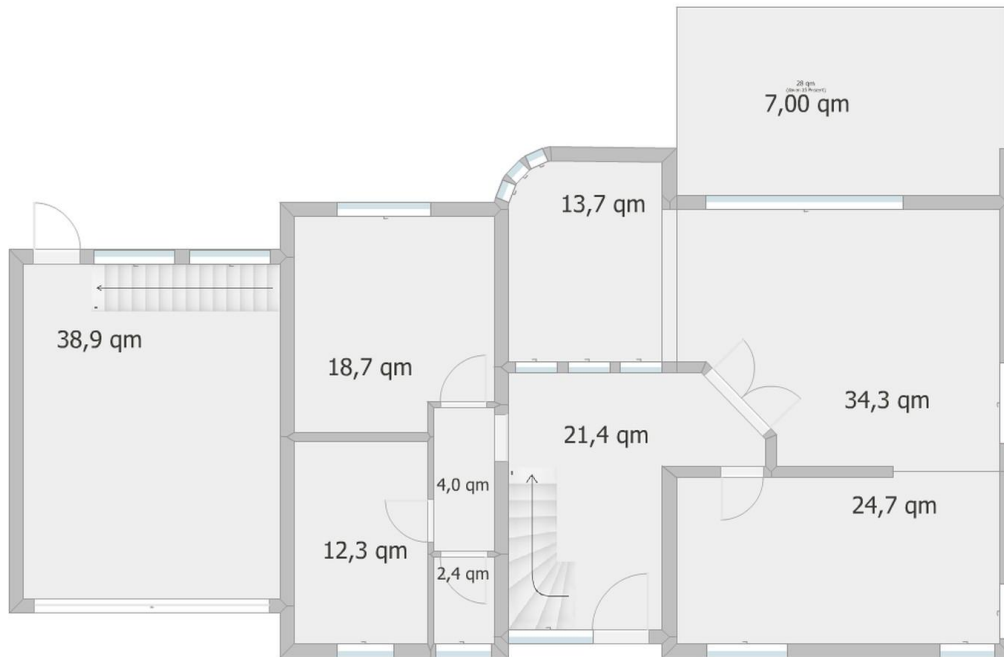


Kellergeschoss

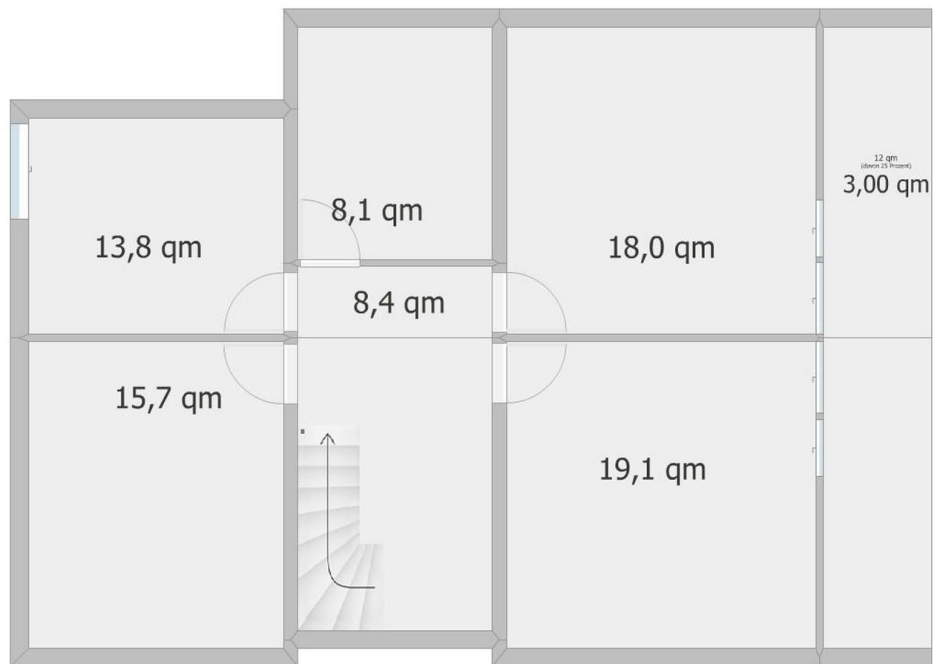


Kellergeschoss

Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss



Dachgeschoss

Exposé - Grundrisse

