

Exposé

Maisonette in Höpfingen

NEU! Moderne, bezugsbereite EGTW mit Wintergarten-Loggia & Doppelgarage



Objekt-Nr. **OM-320395**

Maisonette

Verkauf: **379.000 €**

74746 Höpfingen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1990	Zustand	modernisiert
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	7,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	180,00 m ²	Etage	2. OG
Nutzfläche	180,00 m ²	Garagen	2
Energieträger	Öl	Stellplätze	3
Hausgeld mtl.	550 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wir verkaufen unsere helle Eigentumswohnung im 2. Obergeschoss mit einer Wohnfläche von ca. 180 m² sowie einer Wintergarten-Loggia. Platz wie in einem Einfamilienhaus: Diese Immobilie vereint großzügiges Wohnen, modernes Design, Komfort und Gemütlichkeit. Ideal für Familien oder Paare, die Wert auf schönes Wohnen legen.

Die Wohnung wurde zu großen Teilen seit 2016 renoviert und ist in sehr gutem Zustand. Ihr Vorteil: Einmal durchwischen, Möbel rein, einziehen – fertig.

Der vorliegende Energieausweis bezieht sich auf das ganze Haus, nicht auf unsere Wohnung, die wir auch mit neuen Fenstern usw. ausgestattet haben!!!

Ein Raumwunder für alle.

Der offene Wohn- und Essbereich mit moderner Küche bildet das Herzstück dieser Wohnung. Hier findet das Familienleben statt, und dank der großzügigen Fenster fällt viel Tageslicht in den Raum. Der Kaminofen sorgt an kühleren Abenden für eine gemütliche Atmosphäre.

Drei zusätzliche Zimmer bieten viel Platz und Flexibilität zum Beispiel als Kinderzimmer, Büro oder Vorratsraum. Eines der Zimmer verfügt über einen Nebenraum, z.B. als begehbare Kleiderschrank oder auch als zusätzlicher Stauraum nutzbar.

Zukunftsorientiert gedacht: Das Hauptschlafzimmer bietet Ihnen dank der integrierten Klimaanlage auch in zukünftigen heißen Sommern eine angenehme Raumtemperatur. Das Badezimmer lässt kaum Wünsche offen: Eine ebenerdige, begehbare Dusche, eine Badewanne zum Entspannen und eine integrierte Sauna runden den großzügig geschnittenen Raum ab und bieten Platz für die ganze Familie.

Zwischen Badezimmer und Ankleide befindet sich eine Waschküche mit einem großen Einbauschränk.

Exklusivität: Wintergarten-Loggia mit Dachterrasse

Über eine Treppe aus dem Essbereich gelangen Sie zu einer separaten Loggia im Wintergartenstil, das mit seinen ca. 42 m² Platz für kreative Freiräume, einen zusätzlichen Wohnbereich oder als ruhige Oase dient. Von hier aus betreten Sie die Balkon-Dachterrasse mit einer tollen Aussicht über Höpflingen – perfekt für Sommerabende oder entspannte Wochenenden. Genießen Sie Aussicht und Ruhe ohne die lästige Gartenpflege.

Technische Ausstattung und Komfort

- Heizung: Zentrale Ölheizung, ergänzt durch einen gemütlichen Holzofen und eine elektrische Fußbodenheizung im Badezimmer
- Fußbodenheizung im Badezimmer
- Fenster: Alle Fenster wurden erneuert und größtenteils auch mit elektrischen Rollläden ausgestattet (Dachfenster mit Funkschaltern)
- Elektrische Rollläden, auch auf den Dachfenstern
- Mobile Klimaanlage mit Abluft im Schlafzimmer inklusive
- Hochwertige Einbauschränke in mehreren Räumen bieten viel Stauraum
- Große Doppelgarage mit zusätzlichem Stauraum auf einer zweiten Ebene
- 3 Stellplätze im Hof – ausreichend Parkmöglichkeiten für Familie und Gäste

Ausstattung

Die Highlights im Überblick:

- Offener moderner Wohn-, Koch- und Essbereich

- Haupt-Schlafzimmer mit Klimaanlage und begehbarem Kleiderschrank
- Weitere 3 Zimmer (z.B. für Kinder oder Büro) - eines mit begehbarem Kleiderschrank oder Abstellraum
- Hochwertiges & luxuriöses Badezimmer mit Sauna, begehbare Dusche und Badewanne
- Großzügige Loggia im Wintergartenstil mit ca. 42 m², davon abgehend Balkon-Dachterrasse mit herrlicher Aussicht über Höpfingen
- Doppelgarage - mit zusätzlicher Ebene für extra Stauraum
- Kaminofen für gemütliche Winterabende

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Falls Sie beispielsweise selbstständig oder viel im Home Office tätig sind, gibt es die Möglichkeit, zusätzlich zu unserer Wohnung eine Bürofläche mit Badezimmer zu erwerben. Diese ist komplett abgetrennt von der Wohnung und kann separat genutzt werden.

Bitte beachten Sie, dass diese Bürofläche (knapp 50qm) nicht im Preis für die Wohnung enthalten ist.

Hinweis:

Die Nebenkosten enthalten alles außer Strom. Darin enthalten sind auch Rücklagen, Hausverwaltung, Reinigung des Treppenhauses, Gebäudeversicherung, Wasser, Reparaturen usw. Die Nebenkosten beziehen sich auf eine 4-5 köpfige Familie. Gerne können wir Ihnen bei einer Besichtigung Einsicht gewähren und nähere Informationen zur Verfügung stellen.

Lage

Die Wohnung liegt zentral in Höpfingen, einem Ort mit regem Vereinsleben und einer ruhigen, familienfreundlichen Umgebung. Schule, Kindergarten/KiTa, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeiteinrichtungen wie das Familienbad und die Turnhalle sind in unmittelbarer Nähe, was diese Wohnung besonders attraktiv für Familien macht.

Einen Eindruck von den übrigen Räumen (von denen keine Bilder hier enthalten sind), der Garage usw. Können Sie sich gerne persönlich oder auf Anfrage machen.

Optimalerweise freuen wir uns über Ihre Anfrage per Mail. Wir melden uns dann zeitnah bei Ihnen!

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	1,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Sauna im Hauptbad

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 2

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Essbereich

Exposé - Galerie



Küche



Küche 2

Exposé - Galerie



Wintergarten Zugang Balkon



Wintergarten/Loggia.

Exposé - Galerie



Gäste_WC

