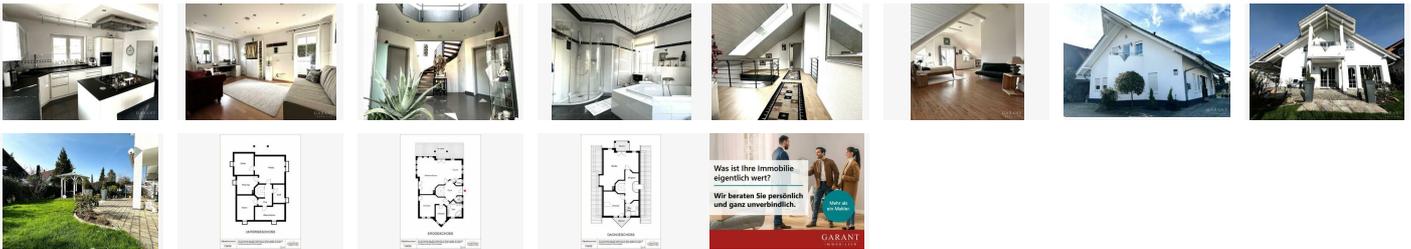


*** Ihr Schlüssel zum Traumhaus: Luxuriöses Architektenhaus in Rödersheim- Gronau ***

Preis: 868.000 €



Artikel

Artikel URL: <https://wohnverdienst.de/243968>
Artikelnummer #243968

Anbieter

Garant Immobilien GmbH
Telefon: 07751-918250
Fax: 07751 91825 20
Im Wallgraben 47, 79761 Waldshut-Tiengen, Deutschland

Anzeigen Informationen

Typ: Kaufangebote
Veröffentlicht am : 06.03.24

Preis

Preis: 868.000 €
Provision: 3,57 % (inkl. MwSt.)
Im Kaufpreis enthalten: Nein

Details

Wohnfläche: 177 (m²)
Grundstücksfläche: 426 (m²)
Anzahl Zimmer: 4,5
Anzahl der Bäder: 2

*** Ihr Schlüssel zum Traumhaus: Luxuriöses Architektenhaus in Rödersheim- Gronau ***

Preis: 868.000 €

Objektbeschreibung

Beschreibung: Dieses architektonische Meisterwerk, erbaut im Jahr 1996 und kontinuierlich auf höchstem Standard modernisiert, bietet ein Höchstmaß an Luxus und Komfort. Mit einer Wohnfläche von 177 qm und einem Grundstück von 426 qm präsentiert sich dieses Anwesen als perfekte Kombination aus Eleganz, Funktionalität und Raffinesse. Beim Betreten des Hauses erwartet Sie eine großzügige Diele mit einer eleganten Galerie, die durch die offene Bauweise ein exklusives Lichtambiente schafft. Das Wohnzimmer beeindruckt mit bodentiefen Fenstern, die reichlich Tageslicht hereinlassen, während ein hochwertiges, automatisches Rollladensystem bei Bedarf für den nötigen Lichtschutz sorgt. Die Immobilie verfügt über 4,5 Zimmer, darunter drei Schlafzimmer und zudem zwei hochmoderne Bäder. Drei Außenstellplätze und ein Carport bieten Platz für Ihre Fahrzeuge. Eine großzügige Terrasse mit Pavillon und ein liebevoll angelegter Garten laden zum Entspannen im Freien ein. Im Erdgeschoss befindet sich ein Zimmer mit eigenem Bad und begehbarem Kleiderschrank, das höchsten Komfort bietet. Im Obergeschoss begrüßt Sie ein Studio-Zimmer mit imposanten hohen Decken, eigenem Balkon und der Möglichkeit, eine zusätzliche Küche zu integrieren, da alle Anschlüsse bereits vorhanden sind. Am Ende des Flures ist ein weiteres Zimmer mit einem kleineren Balkon und einem eigenen Bad vorhanden. Der Keller des Hauses überrascht mit sechs vielseitig nutzbaren Räumen, darunter auch ein Raum mit einer Saunavorrichtung, in diesem Sie bei Bedarf einen eigenen Wellnessbereich errichten können. Jeder Kellerbereich ist mit einer Heizung ausgestattet und bietet Raum für verschiedene Zwecke wie einem Partykeller, einem Hobbyraum, einem eigenen Bereich für Ihre Kinder oder Gästezimmer. Die hochwertige Ausstattung des Hauses ist in jedem Raum spürbar, wie z.B. die exklusive Plana-Küche sowie ein hochwertiger Kamin im Wohnzimmer. Eine Photovoltaik-Anlage mit ca. 5,72 kWp trägt zum modernen Komfort und zur Nachhaltigkeit bei. Weitere Angebote unter www.GARANT-IMMO.de

Lage: Das Objekt befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Nachbarschaft. Die Lage zeichnet sich durch ihre Nähe zu einer Schule, einem Kindergarten sowie einem Arzt, einer Apotheke und einem Supermarkt aus. Somit sind alle Anlaufstellen des täglichen Bedarfs abgedeckt. Einige ortsansässige Vereine bieten Sport, Musik und Geselligkeit. Die Anbindung an Bundes- und Autobahnen ist ebenfalls hervorragend, wodurch eine gute Erreichbarkeit der umliegenden Städte, wie z.B. Mannheim oder Bad Dürkheim gewährleistet ist. Diese beschauliche, aber dennoch zentrale Lage, Nähe der Weinstraße und des Pfälzer Waldes, macht diese Immobilie zu einem attraktiven Wohnort für Familien und Berufstätige gleichermaßen.

Weitere Angaben / Freitext : Energieverbrauchsausweis

Energiekennwert: 124,70 kWh/(qm*a)

Energieeffizienz: Klasse D (<130)

Heizung: Zentralheizung mit Gas

Baujahr laut Energieausweis: 19963 x Stellplatz außen, 1 x Carport
Sanierungen und Modernisierungen der letzten 15 Jahre: 2012: EUR 15.000,- Fliesenarbeiten und Fußbodenbeläge EUR 30.000,- neue Plana Küche EUR 17.000,-

Kellerschächte Abdeckung EUR 25.000,- Nachrüstung Photovoltaikanlage 2012 & 2023: EUR 18.000,- neue Außenfassade 2015: EUR 4.000,- Sanitärinstallationen (Bad/WC`s) EUR 3.500,- Heizungsinstallationsarbeiten EUR 4.500,- Maler- und Tapezierarbeiten EUR 3.800,- Rollläden im Wohnzimmer elektrisch nachgerüstet EUR 2.800,- neue Markise Terrasse EUR 15.000,- Gartenpavillon errichtet 2022: EUR 10.000,- Garten neu angelegt 2023: EUR 1.500,- Fugarbeiten -----

----- EUR 150.100,- Gesamt * Die Photovoltaikanlage speist monatlich ins Netz ein, wodurch Sie durchschnittlich EUR 250,- im Monat als Einspeisevergütung erhalten. * Betreutes Wohnen im Erdgeschoss möglich

Etagenanzahl: 2

*** Ihr Schlüssel zum Traumhaus: Luxuriöses Architektenhaus in Rödersheim- Gronau ***

Preis: 868.000 €

Objektnummer: 726.030

Weitere Details & Energie

Objektzustand: Gepflegt
Baujahr: 1996
Erstellungsdatum des Energieausweises: ab 01. Mai 2014 (EnEV 2014)
Energieausweistyp: Verbrauchsausweis
Bedarf/ Verbrauch: 124,7 (kWh/(m²*a))
Energieeffizienzklasse: D
Wesentlicher Energieträger: Gas
Heizungsart: Zentralheizung

Ausstattung

Gäste-WC

* geheizt wird mit einer Gas-Zentralheizung über Fußbodenheizung * im Wohnzimmer steht zusätzlich ein Kaminholzofen zum Heizen zur Verfügung * 2-fach isolierverglaste Fenster aus Holz in weißer Farbe * Türen aus Vollholz in grauer Farbe * Decken aus massivem Beton mit Feinputz versehen in weißer Farbe * in die Decken integrierte Deckenspots (Leuchten) * extra hohe Decken im Obergeschoss * Wände mit Fein- und Edelputz in weißer Farbe * Außenwände aus Poroton mit 36,5 cm Stärke * Fußböden mit Granit, Parkett, Laminat und Fliesen * Treppen aus Buchenholz belegt mit massivem Stahlgeländer (in den Keller bzw. ins Obergeschoss) * Kabelanschluss * Küche mit sehr hochwertiger Plana-Küche mit elektrischen Markengeräten von Miele (kann übernommen werden) * der Küche hinter gelagert ist ein Vorratsraum * zwei hoch exklusive Bäder: eines mit Badewanne, Dusche und WC, das andere mit Dusche und WC ausgestattet * extra Gäste-WC im Erdgeschoss mit Urinal * Einbauschränk im Erdgeschoss für Schuhe * Terrasse im Erdgeschoss mit ca. 25 qm und West-Ausrichtung sowie ein großer Balkon im 1. Obergeschoss mit ca. 8 qm in gleicher Lage und ein kleiner Balkon mit ca. 5 qm in Nord/Ost-Ausrichtung * ein sehr edler Pavillon im Gartenbereich * Carport neben dem Haus * drei zusätzliche PKW-Stellplätze * Gartenanteil ca. 200 qm * barrierefreier Zugang * der Garten ist umzäunt * Gegensprechanlage im Erd- und Obergeschoss * große Galerie im Obergeschoss * großes Zimmer im 1. Obergeschoss: Vorrichtung für offene Küche vorhanden * 6 Kellerräume: vielseitig nutzbar, darunter ein Heizraum, ein Waschraum (zum Waschen und Trocknen) und ein Raum mit einer Saunavorrichtung und Duschvorbereitung

*** Ihr Schlüssel zum Traumhaus: Luxuriöses Architektenhaus in Rödersheim- Gronau ***

Preis: 868.000 €

Beschreibung

Dieses architektonische Meisterwerk, erbaut im Jahr 1996 und kontinuierlich auf höchstem Standard modernisiert, bietet ein Höchstmaß an Luxus und Komfort. Mit einer Wohnfläche von 177 qm und einem Grundstück von 426 qm präsentiert sich dieses Anwesen als perfekte Kombination aus Eleganz, Funktionalität und Raffinesse. Beim Betreten des Hauses erwartet Sie eine großzügige Diele mit einer eleganten Galerie, die durch die offene Bauweise ein exklusives Lichtambiente schafft. Das Wohnzimmer beeindruckt mit bodentiefen Fenstern, die reichlich Tageslicht hereinlassen, während ein hochwertiges, automatisches Rollladensystem bei Bedarf für den nötigen Lichtschutz sorgt. Die Immobilie verfügt über 4,5 Zimmer, darunter drei Schlafzimmer und zudem zwei hochmoderne Bäder. Drei Außenstellplätze und ein Carport bieten Platz für Ihre Fahrzeuge. Eine großzügige Terrasse mit Pavillon und ein liebevoll angelegter Garten laden zum Entspannen im Freien ein. Im Erdgeschoss befindet sich ein Zimmer mit eigenem Bad und begehbarem Kleiderschrank, das höchsten Komfort bietet. Im Obergeschoss begrüßt Sie ein Studio-Zimmer mit imposanten hohen Decken, eigenem Balkon und der Möglichkeit, eine zusätzliche Küche zu integrieren, da alle Anschlüsse bereits vorhanden sind. Am Ende des Flures ist ein weiteres Zimmer mit einem kleineren Balkon und einem eigenen Bad vorhanden. Der Keller des Hauses überrascht mit sechs vielseitig nutzbaren Räumen, darunter auch ein Raum mit einer Saunavorrichtung, in diesem Sie bei Bedarf einen eigenen Wellnessbereich errichten können. Jeder Kellerbereich ist mit einer Heizung ausgestattet und bietet Raum für verschiedene Zwecke wie einem Partykeller, einem Hobbyraum, einem eigenen Bereich für Ihre Kinder oder Gästezimmer. Die hochwertige Ausstattung des Hauses ist in jedem Raum spürbar, wie z.B. die exklusive Plana-Küche sowie ein hochwertiger Kamin im Wohnzimmer. Eine Photovoltaik-Anlage mit ca. 5,72 kWp trägt zum modernen Komfort und zur Nachhaltigkeit bei. Weitere Angebote unter www.GARANT-IMMO.de

Objekt Standort

[Rödersheim-Gronau, Deutschland](#)

*** Ihr Schlüssel zum Traumhaus: Luxuriöses Architektenhaus in Rödersheim- Gronau ***

Preis: 868.000 €

