

Exposé

Einfamilienhaus in Au am Rhein

Großzügiges Einfamilienhaus



Objekt-Nr. **OM-330305**

Einfamilienhaus

Verkauf: **785.000 €**

76474 Au am Rhein
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1991	Zustand	renoviert
Grundstücksfläche	578,00 m ²	Badezimmer	2
Zimmer	6,00	Garagen	2
Wohnfläche	210,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Außergewöhnliches und großes freistehendes Einfamilienhaus mit separatem Büro-/Praxisteil zu verkaufen. Das Haus ist ideal für Freiberufler, als komfortables Home-Office oder für die große Familie.

Die Grundstücksgröße beträgt 578 m².

Die Wohnfläche beträgt ca. 140 m².

Der Büro-/Praxisteil umfasst ca. 70 m² und hat einen separaten Eingang.

Das Architektenhaus wurde mit hochwertigen Materialien erbaut und 1991 fertiggestellt. 2017 wurde das Objekt außen umfangreich renoviert. Das Haus zeichnet sich durch seinen außergewöhnlichen Zuschnitt, seine bodentiefen Fenster und seine sichtbaren Naturholzdecken aus und ist hell und lichtdurchflutet.

Es ist von einem eingewachsenen und nahezu uneinsehbaren Garten umgeben.

Das Haus liegt an einem Anliegerweg, sehr schön für ein naturnahes und ruhiges Wohnen und Arbeiten.

Ausstattung

EG:

Flur, Abstellraum, Garderobe, Gäste-WC raumhoch gefliest und mit Tageslicht, Küche, offener Arbeits-, Wohn- und Essbereich, überdachte Terrasse. Der Boden ist mit hochwertigen Fliesen belegt.

DG:

Flur, zwei Zimmer und Elternschlafzimmer, das mit einem begehbaren Ankleideraum ausgestattet ist.

Großes Bad, raumhoch gefliest mit Eckbadewanne, Dusche, Waschbecken und WC, mit Tageslicht.

Kinder-/Gästebad raumhoch gefliest mit Dusche, Waschbecken und WC, mit Tageslicht.

Elternschlafzimmer und Bad sowie die beiden Kinder-/Gästezimmer verfügen jeweils über einen überdachten Balkon.

Büro/Praxis:

Separater Eingang, Flur, Gäste-WC raumhoch gefliest, Büro 1 mit separatem Archiv, Büro 2 mit Abstellraum. Beide Räume mit Blick auf den herrlichen Garten.

Zugang auch vom Wohnhaus möglich.

Der Büro-/Praxisteil ist mit im Grundbuch eingetragener Teilungserklärung vom Wohnhaus getrennt. Daher ergeben sich für Freiberufler vorteilhafte steuerliche Gestaltungsmöglichkeiten.

Keller:

Waschküche mit Heizung, großer Kellerraum

Garage:

Großzügige Doppelgarage, unterkellert und mit großem Speicher, zusätzlich 2 Stellplätze.

Technik:

Das Haus ist komplett mit Fußbodenheizung ausgestattet.

Alle Frischwasserleitungen sind in Edelstahl ausgeführt, eine Wasseraufbereitungsanlage sorgt für weiches Wasser.

Derzeit ist noch eine gepflegte Ölheizung in Betrieb, ein Gasanschluss ist vorhanden.

Außerhalb der Heizperiode wird das Brauchwasser mittels einer Inhouse-Wärmepumpe erwärmt.

Durch die optimale Ausrichtung der Dachflächen des Wohnhauses und der Doppelgarage ist die Installation einer PV-Anlage optimal und problemlos realisierbar. Dazu stehen den Käufern die aktuellen Förderprogramme offen.

Ein Energieausweis liegt vor.

Sonstiges:

Das Haus wird nach Absprache bezugsfrei.

Besichtigungstermine werden nur mit vorhandenem Finanzierungsnachweis vereinbart.

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

Lage

Der Ort liegt zwischen Karlsruhe und Rastatt. Er bietet eine hohe Wohnqualität und befindet sich in unmittelbarer Nähe zu den wunderschönen Naherholungs- und Naturschutzgebieten. Karlsruhe, Rastatt, Ettlingen und das benachbarte Elsass sind gut zu erreichen. Die Autobahnen A5 und A8 sind ca. 20 Minuten entfernt.

Infrastruktur:

Kindergarten, Grundschule, Supermarkt, Bäckerei, Metzgerei, Restaurant, Arztpraxis, Apotheke und vieles mehr sind in wenigen Minuten zu Fuß oder mit dem Rad erreichbar

Weiterführende Schulen sind ca. 4 km entfernt

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	176,20 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Garten

Exposé - Galerie



Garten



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Esszimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Bad 1

Exposé - Galerie



Flur Büro



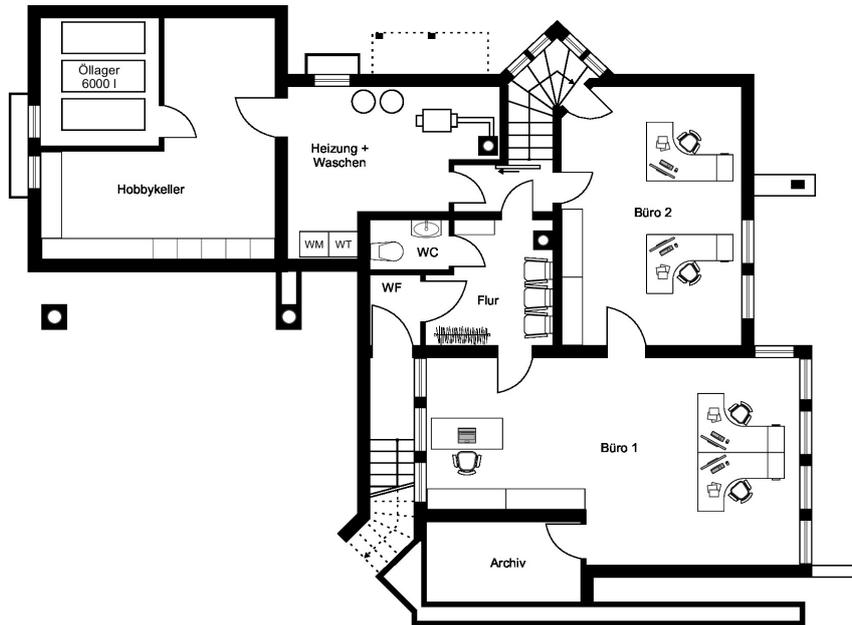
Büro 1

Exposé - Galerie

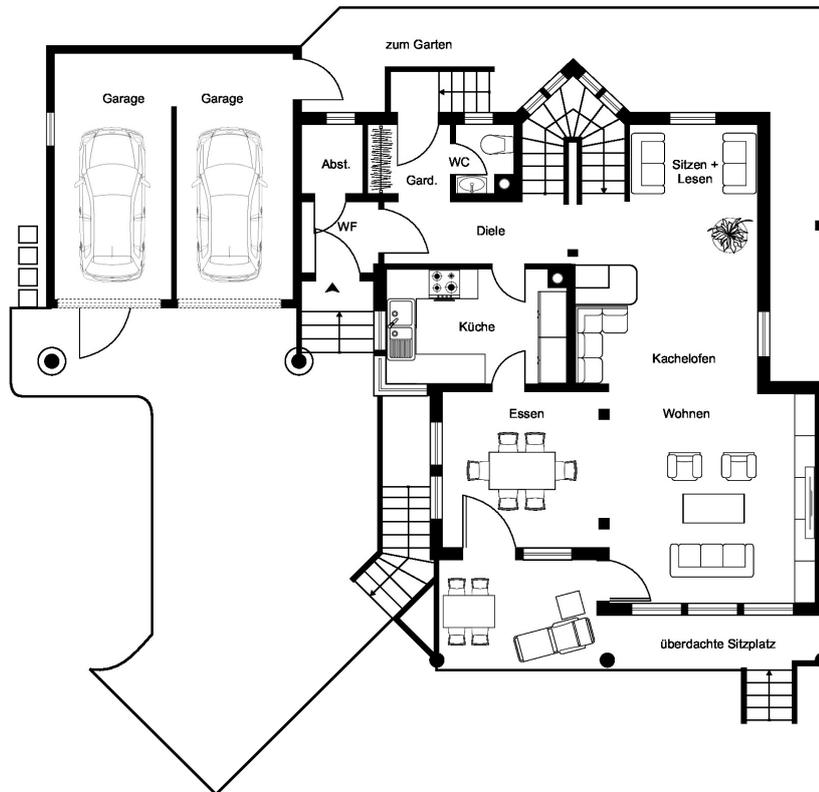


Büro 1

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

