

Helles Reihenhaus in bester Lage

Ext-25	1980	250 m²	1.700 m²	7
Objektnummer	Baujahr	Wohnfläche	Grundstücksfläche	Zimmer

Die Immobilie

Verlieben leicht gemacht: Das wohl durchdachte Neubauensemble direkt am Park unterstreicht mit Weitblick und viel Grün sein einzigartiges Architekturkonzept.

Das Haus ist aktuell in drei separate Einheiten aufgeteilt, die durch ein gemeinsames Treppenhaus miteinander verbunden sind. Je nach Bedarf kann also ein großzügiges Einfamilienhaus entstehen oder auch eine Einliegerwohnung integriert werden.

Das Reihenhaus befindet sich in einem einwandfreien Zustand. Im Zuge von kontinuierlichen Renovierungen und Umbauten wurde das Objekt in den letzten Jahren immer wieder an die Ansprüche der jeweiligen Eigentümer angepasst und so aufgewertet und modernisiert.

Flächen

Wohnfläche	**250 m²**
Grundstücksfläche	**1.700 m²**
Nutzfläche	**38 m²**
Gartenfläche	**500 m²**
Zimmer insgesamt	**7**
Schlafzimmer	**4**
Badezimmer	**3**
Separate WCs	**1**
Stellplatzart	**Garage**
Balkone	**1**
Terrassen	**2**
Balkon-/Terrassenfläche	**10 m²**

Zustand & Erschließung

Baujahr	**1980**
Zustand	**neuwertig**
Dachform	**Pultdach**

Sonstiges

ACHTUNG! Sorry, es handelt sich hier nur um ein BEISPIELOBJEKT!

Immobilie ist verfügbar ab	**sofort**
Nichtraucher-Immobilie	**ja**
Haustiere erlaubt	**ja**

Ausstattung

Durch die Größe ergeben sich verschiedene Möglichkeiten der Nutzung: So kann z. B. eine Wohneinheit selbst genutzt und eine weitere vermietet werden. Die Immobilie kann aber ebenso zu einem Mehrgenerationenhaus umgebaut werden.

In den Sommermonaten kann auf der großzügigen Süd-Terrasse gemütlich unter der Markise die Sonne genossen werden. Die komplette Haustechnik ist durchdacht und bietet viele Extras für einen hohen Wohnkomfort. Die Immobilie verfügt über eine Klimaanlage. Eine zentrale Musikanlage ist mit allen im Haus und auf der Terrasse verteilten Lautsprechern verbunden.

Die Immobilie kann mit diversen gestalterischen Highlights aufwarten: Beispielhaft sind zu nennen sind hier ein durchdachtes Farbkonzept nach Designvorlagen, moderne Holztreppen, hellgrauer Sichtbeton im Industrial Style mit Fußbodenheizung sowie die von einem Bootsbauer individuell angefertigte Holzvertäfelung von Wand und Türen - alles genau abgestimmt auf die hell lasierte Holzbalkendecke.

Art der Ausstattung	**luxuriös**
Befeuerung	**Gas, Elektro, Alternativ**
Bodenbelag	**Stein, Laminat, Dielen**
Badausstattung	**Dusche, Bidet**
Sicherheitstechnik	**Kamera**

- ✓ barrierefrei
- ✓ Dachboden
- ✓ DVBT-Empfang
- ✓ Gäste-WC
- ✓ Kabel/Sat-TV
- ✓ Kabelkanäle
- ✓ Wasch-/Trockenraum
- ✓ Wintergarten

Lage & Infrastruktur



Gerne teilen wir Ihnen die genaue Adresse auf Anfrage mit!

Das hier angebotene Reihenhaus überrascht mit einer erstaunlich idyllischen Lage inmitten des geschäftigen Treibens der Rupert-Farnsworth-Allee.

Der im Norden von Schattendorf gelegene Ortsteil zeichnet sich durch seine ruhige Lage im Grünen aus, dennoch sind die Hotspots von Schattendorf schnell via ÖPNV zu erreichen. Familien mit Kindern finden hier ein ruhiges und verkehrsarmes Wohnviertel - vorwiegend mit Einzelbebauung - vor. Sämtliche Infrastruktur wie Kindergärten, Schulen, Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten usw. ist fußläufig oder in wenigen Fahrminuten zu erreichen. Auch die unmittelbare Umgebung ist sehr grün, alle Straßen und Wege sind in sehr guten Zustand.

Distanz zum Flughafen	**200,0 km**
Distanz zur Autobahn	**15,0 km**
Distanz zum Kindergarten	**10,0 km**
Distanz zur Grundschule	**17,0 km**
Distanz zum Gymnasium	**5,0 km**
Distanz zum Zentrum	**9,0 km**
Distanz zum See	**22,0 km**
Distanz zu Sportanlagen	**5,0 km**
Distanz zum Naherholungsgebiet	**9,0 km**

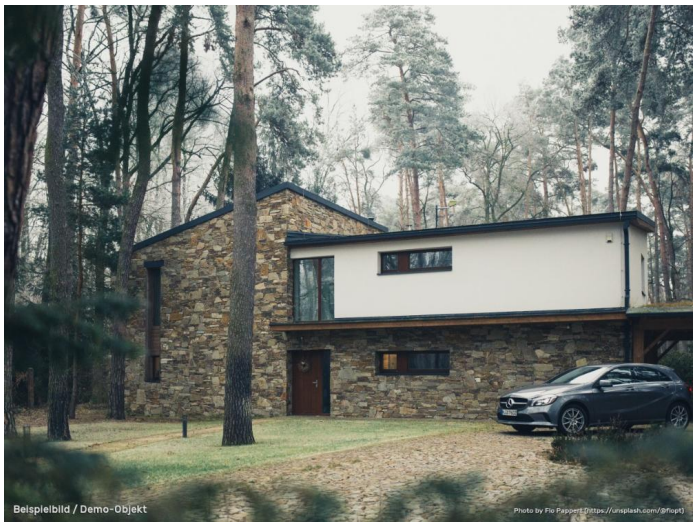
Preise

Nettokaltmiete	**1.300 €**
Kaltmiete	**1.850 €**
monatl. Betriebs-/Nebenkosten	**550 €**
monatl. Heizkosten	**275 €**
Warmmiete (inkl. Heizkosten)	**2.125 €**

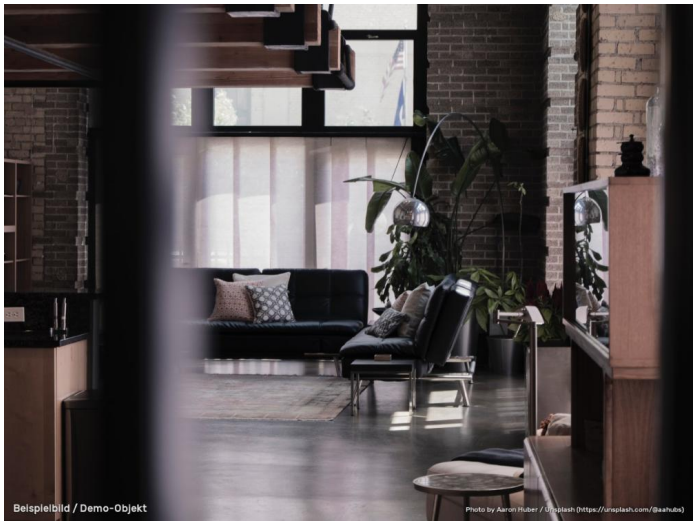
Energieausweis

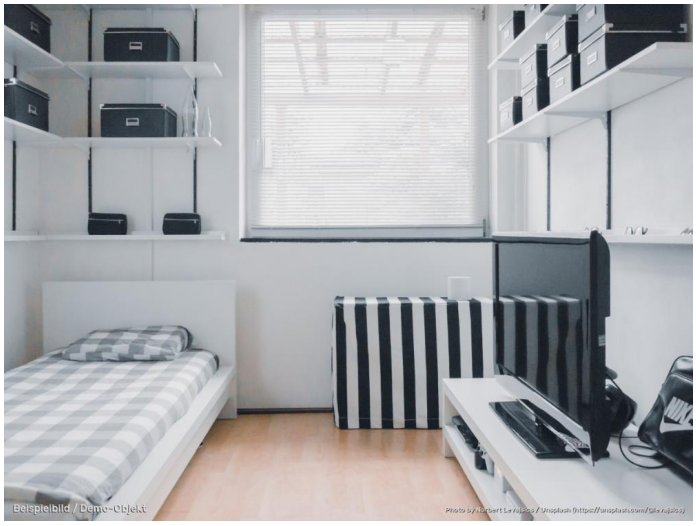
Energieausweis-Art	**Bedarf**
Energieausweis gültig bis	**31.05.2028**
Endenergiebedarf	**256 kWh/(m²*a)**
Primärenergieträger	**Gas, Elektro, Alternativ**
Energieeffizienzklasse	**H**
Baujahr (Energieausweis)	**1980**
Energieausweis-Ausstellungsdatum	**09.05.2023**
Energieausweis-Jahrgang	**ab Mai 2014**

Impressionen

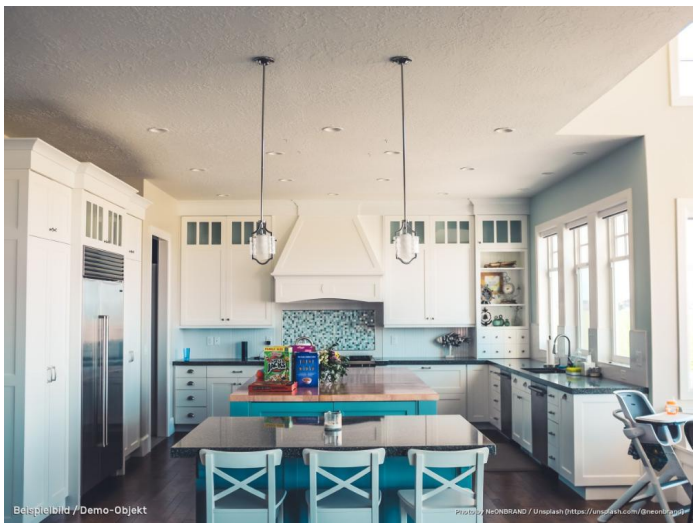


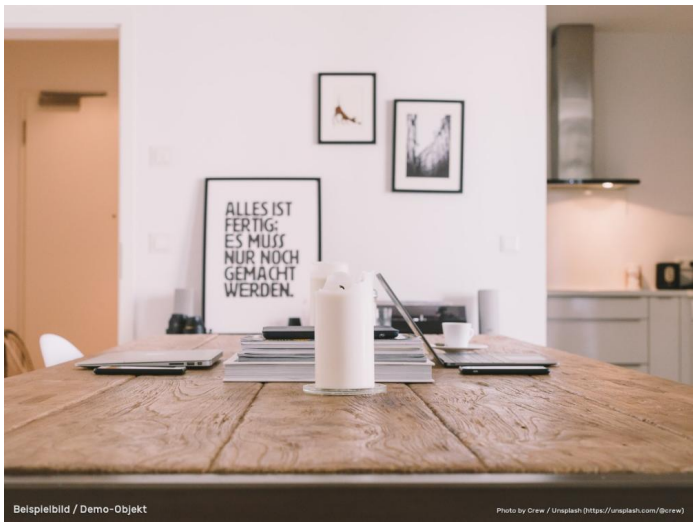










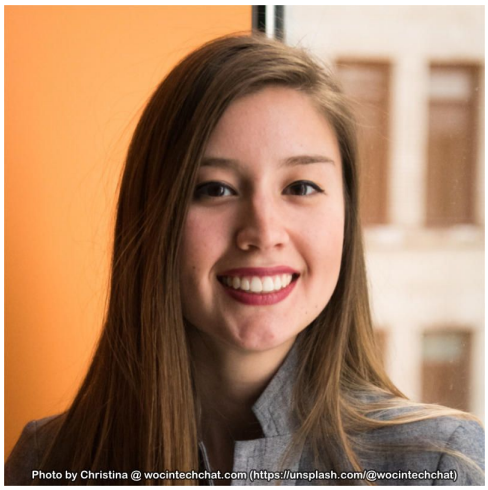

ALLES IST
FERTIG:
ES MUSS
NUR NOCH
GEMACHT
WERDEN.
Beispielbild / Demo-Objekt
Photo by Crew / Unsplash (https://unsplash.com/@crew)


Beispielbild / Demo-Objekt

Grundrisse


Beispielbild / Demo-Objekt
Photo by rawpixel.com / Pexels (https://www.pexels.com/@rawpixel)

Kontakt



Demo-Allee 1, 99999 Demostadt

Bettina Beispiel

E-Mail	**bettina.beispiel@immonex.one**
Telefon	**+49 9999 12345610**
Mobil	**+49 12345 987654322**
Fax	**+49 9999 1234569**

E-Mail (Zentrale)	**test@test.de**
Telefon (Zentrale)	**030/123456**