


# Modernes Bauernhaus in Top-Lage!

| Ext-37 | 2011 | 220 m² | 1.000 m² | 3 |
|---|---|---|---|---|
| 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.

Gerade für Familien ist dieses Wohnkonzept ein Traum, weil die Wohnfläche entzerrt wird und so jeder seinen persönlichen Freiraum findet. So bleibt die Familienharmonie trotz hektischen Alltags im Lot.

Im Inneren wurden alle Details im Hinblick auf eine perfekte Wohnqualität optimiert. So wurde beispielsweise der Grundriss modern und offen gestaltet: Markante Sichtlinien und große Fensterflächen lassen alle Wohnetagen hell und großzügig wirken.

## Flächen

| | |
|---|---|
| Wohnfläche | **220 m²** |
| Grundstücksfläche | **1.000 m²** |
| Nutzfläche | **48 m²** |
| Gartenfläche | **600 m²** |
| Zimmer insgesamt | **3** |
| Schlafzimmer | **2** |
| Badezimmer | **1** |
| Separate WCs | **1** |
| Stellplatzart | **Freiplatz** |
| Balkone | **2** |
| Terrassen | **2** |
| Balkon-/Terrassenfläche | **28 m²** |

## Zustand & Erschließung

| | |
|---|---|
| Baujahr | **2011** |
| Zustand | **gepflegt** |
| Dachform | **Krüppelwalmdach** |
| Keller | **teilweise unterkellert** |

### Sonstiges

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

| | |
|---|---|
| Immobilie ist verfügbar ab | **sofort** |
| Nichtraucher-Immobilie | **ja** |
| Haustiere erlaubt | **ja** |
| gewerbliche Nutzung möglich | **ja** |

## Ausstattung

Rund um das Bauernhaus wurde viel Arbeit und Liebe in die Außen- und Gartengestaltung gesteckt. Der terrassenförmig angelegte Garten hinter dem Haus lädt zum Verweilen ein. Hier gibt es auch einen mit Regenwasser gespeisten Brunnen, der sich Bestens zur Bewässerung der Blumenbeete und Pflanzen eignet.

Eine Garage mit Platz für zwei PKW und direktem Zugang zum Haus ist vorhanden. Ein echtes Highlight: Die Auffahrt ist mit einer Bodenheizung ausgestattet!

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 | **gehoben** |
| Heizungsart | **Ofenheizung, Zentralheizung, Fußbodenheizung** |
| Befeuerung | **Gas, Erdwärme, Luft-Wärmepumpe** |
| Bodenbelag | **Fertigparkett, Laminat, Kunststoff** |

✓ Dachboden
✓ DVBT-Empfang
✓ Kabelkanäle
✓ Klimaanlage
✓ rollstuhlgerecht
✓ Wasch-/Trockenraum

# Lage & Infrastruktur




*Gerne teilen wir Ihnen die genaue Adresse auf Anfrage mit!*

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen, begrünten Seitenstraße. Für den täglichen Bedarf sind im Umkreis von etwa einem Kilometer diverse Supermärkte, zwei Wochenmärkte sowie Gastronomie vorhanden.

Der Ort Silberfeld bietet vielfältige Einkaufsmöglichkeiten und eine ideale Infrastruktur: Ärzte, Schulen, Kindergärten und viele weitere Dienstleister sind fußläufig zu erreichen.

| | |
|---|---|
| Ausblick | **Meerblick** |
| Distanz zum Flughafen | **90,0 km** |
| Distanz zur Autobahn | **19,0 km** |
| Distanz zum Kindergarten | **10,0 km** |
| Distanz zur Grundschule | **19,0 km** |
| Distanz zum Gymnasium | **7,0 km** |
| Distanz zum Zentrum | **6,0 km** |
| Distanz zum See | **16,0 km** |
| Distanz zu Sportanlagen | **8,0 km** |
| Distanz zum Naherholungsgebiet | **13,0 km** |

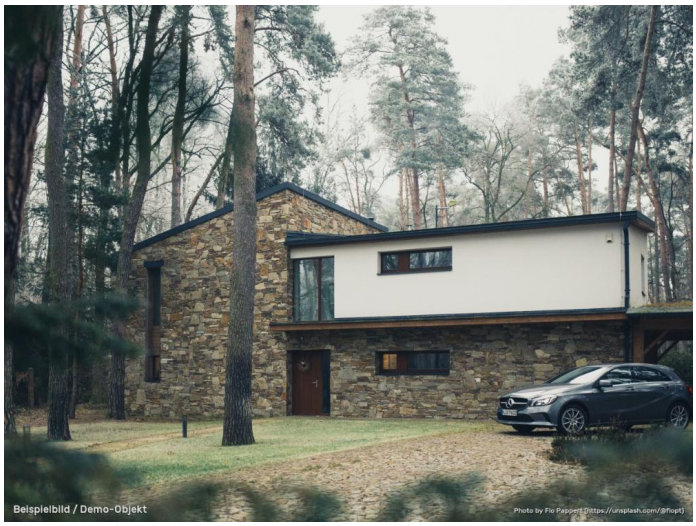
## Preise

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | **476.000 €** |
| Käuferprovision | **3,57 % inkl. MwSt.** |

## Energieausweis

| | |
|---|---|
| Energieausweis-Art | **Bedarf** |
| Energieausweis gültig bis | **31.05.2028** |
| Endenergiebedarf | **193 kWh/(m²*a)** |
| Primärenergieträger | **Gas, Erdwärme, Luft-Wärmepumpe** |
| Energieeffizienzklasse | **F** |
| Baujahr (Energieausweis) | **2011** |
| Energieausweis-Ausstellungsdatum | **09.05.2023** |
| Energieausweis-Jahrgang | **ab Mai 2014** |

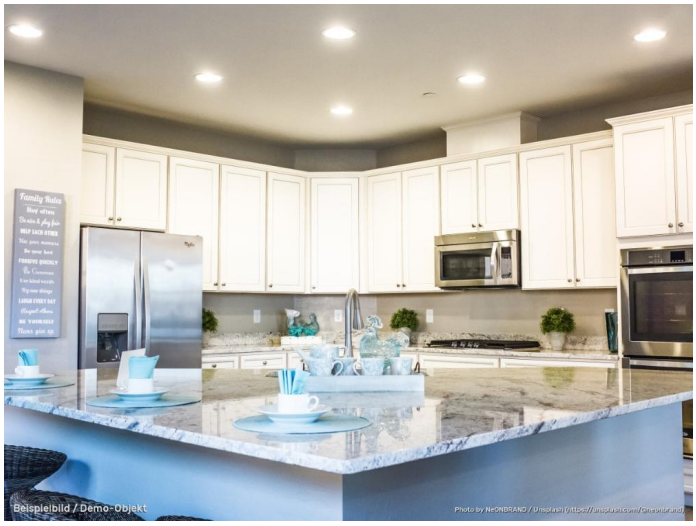
# Impressionen





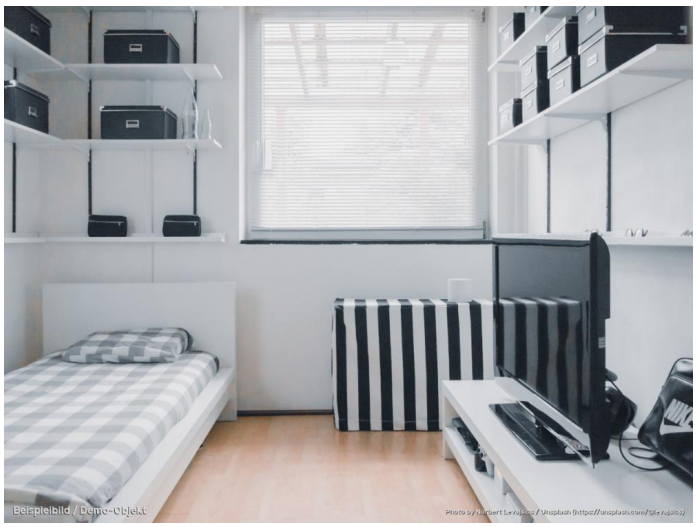




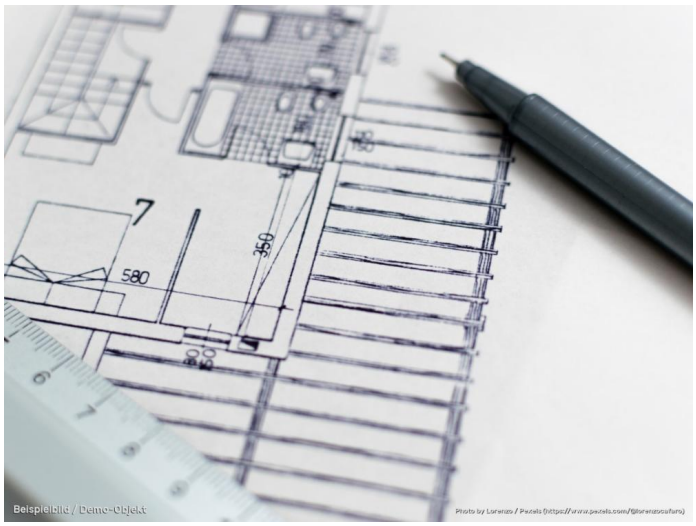



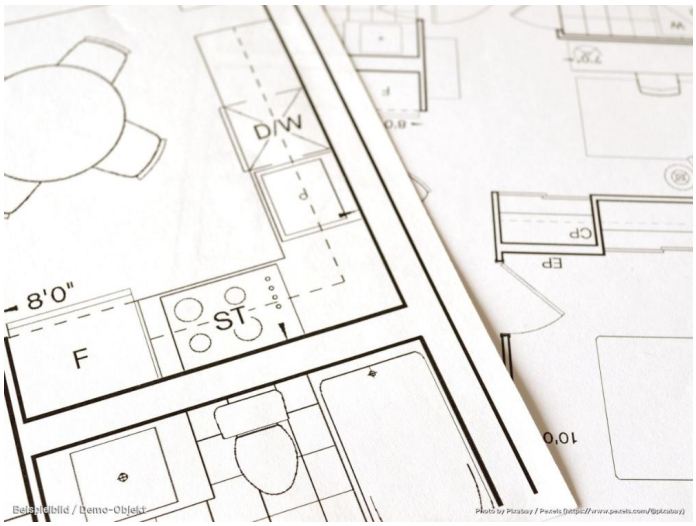






# Grundrisse


7
580
350
Beispielbild / Demo-Objekt


D/W
8'0"
F
ST
Beispielbild / Demo-Objekt

# Kontakt




Demo-Allee 1, 99999 Demostadt

## Dieter Demo

| | |
|---|---|
| E-Mail | **dieter.demo@immonex.one** |
| Telefon | **+49 9999 1234568** |
| Mobil | **+49 12345 987654321** |
| Fax | **+49 9999 1234569** |

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