Friesenheim

Neubau auf einer Ebene – Bungalow mit Traumküche

Objektnummer: GB152



KAUFPREIS: 660.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 135 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 483 m²

Objektnummer: GB152 - 77948 Friesenheim

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: GB152 - 77948 Friesenheim

Auf einen Blick

Objektnummer	GB152
Wohnfläche	ca. 135 m²
Dachform	Walmdach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	2024
Stellplatz	4 x Freiplatz

Kaufpreis	660.000 EUR
Haustyp	Bungalow
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Holz
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: GB152 - 77948 Friesenheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Strom
Energieausweis gültig bis	08.12.2034

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	26.2 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+
Baujahr laut Energieausweis	2024

Objektnummer: GB152 - 77948 Friesenheim

Die Immobilie





Objektnummer: GB152 - 77948 Friesenheim

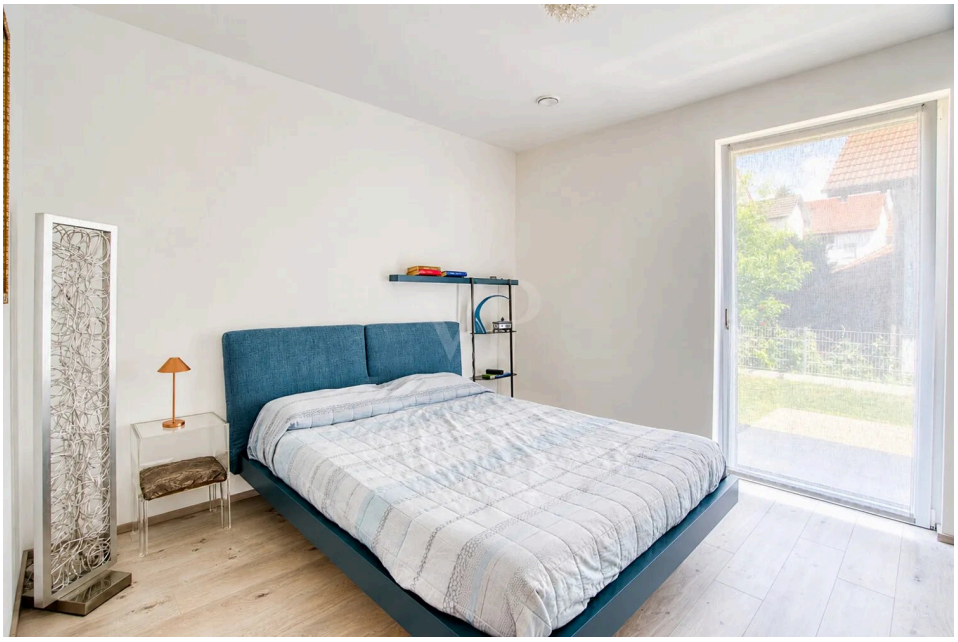
Die Immobilie

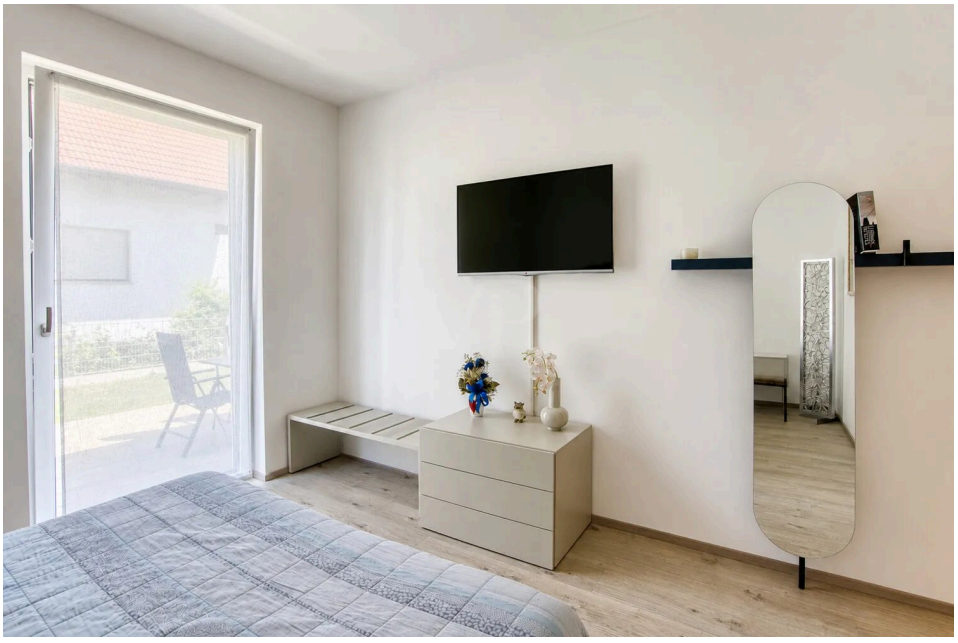




Objektnummer: GB152 - 77948 Friesenheim

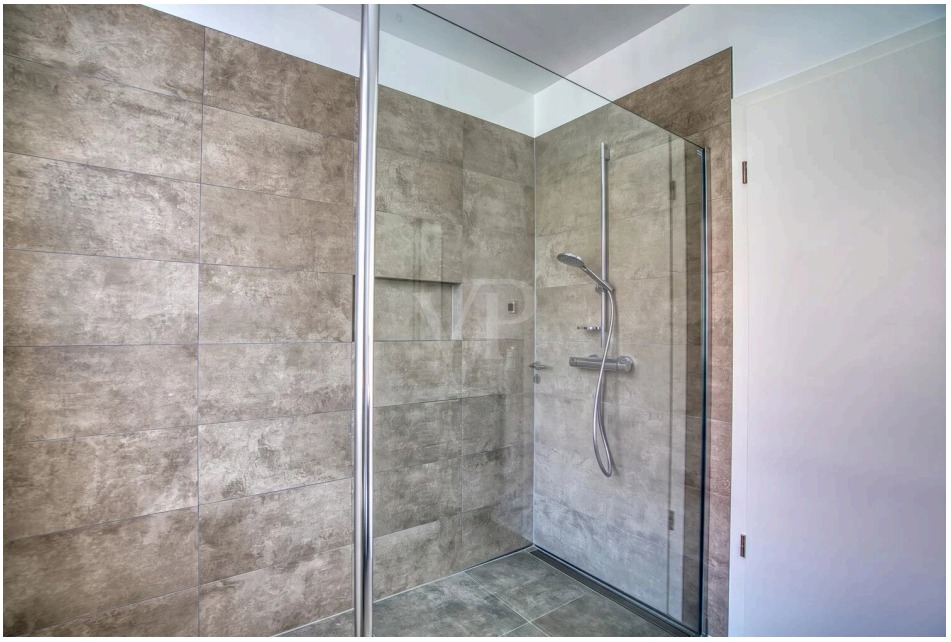
Die Immobilie

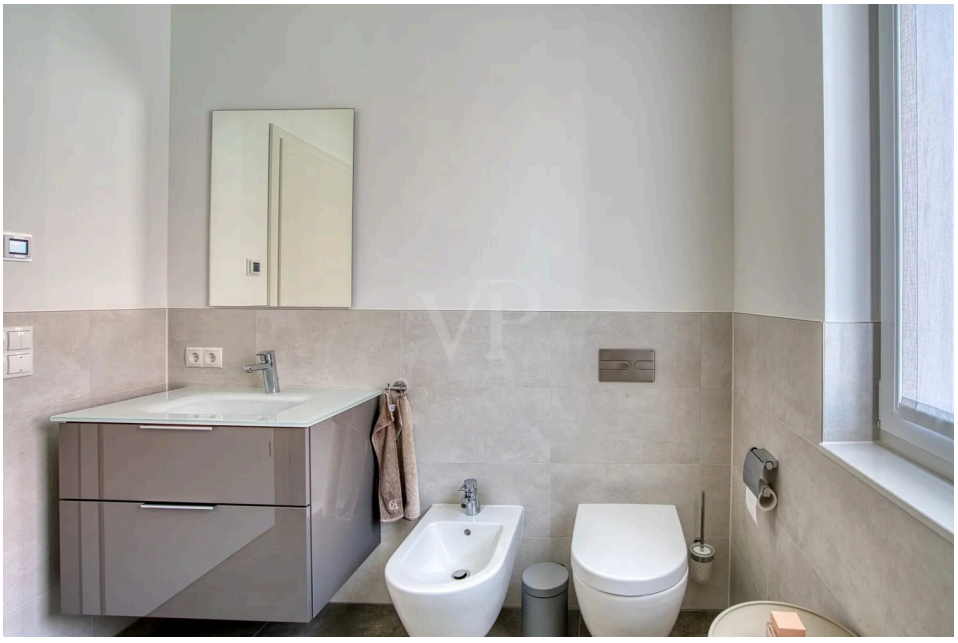




Objektnummer: GB152 - 77948 Friesenheim

Die Immobilie





Objektnummer: GB152 - 77948 Friesenheim

Die Immobilie





Objektnummer: GB152 - 77948 Friesenheim

Die Immobilie





Objektnummer: GB152 - 77948 Friesenheim

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: GB152 - 77948 Friesenheim

Ein erster Eindruck

Dieser neuwertige Bungalow aus dem Baujahr 2024 wurde vom Fertighaushersteller WeberHaus errichtet und befindet sich in einer ruhigen, gewachsenen Wohnlage von Friesenheim. Auf ca. 135 m² Wohnfläche und einem rund 483 m² großen Grundstück vereint die Immobilie modernes Wohnen auf einer Ebene mit einer hochwertigen Ausstattung und energieeffizienter Haustechnik.

Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein großzügiger Eingangsbereich mit einer maßgefertigten Garderobe. Dahinter befindet sich der Hauswirtschafts- und Technikraum, der neben der Haustechnik auch ausreichend Platz für Waschmaschine und Trockner bietet.

Das Herzstück des Hauses bildet der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit großzügigen Fensterflächen, die für eine helle und freundliche Wohnatmosphäre sorgen. Bodentiefe Fenster ermöglichen einen direkten Zugang zur großen Terrasse mit hochwertigen Keramikplatten in Holzoptik. Der angrenzende, pflegeleicht angelegte Garten bietet Platz zum Entspannen und für gesellige Stunden im Freien.

Ein besonderes Highlight ist die hochwertige italienische Designküche der Hersteller Scavolini und Ernestomeda. Mit großzügiger Kücheninsel, eleganten Oberflächen und hochwertigen Markengeräten von Miele, Bora und Bosch verbindet sie anspruchsvolles Design mit hoher Funktionalität. Ein integrierter Weinkühlschrank mit zwei Temperaturzonen sowie eine indirekte Beleuchtung ergänzen die durchdachte Ausstattung.

Das Hauptschlafzimmer verfügt über einen separaten Ankleidebereich mit maßgefertigten Einbauschränken. Zwei weitere Zimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Das moderne Tageslichtbad mit Fußbodenheizung ist mit einer bodengleichen Dusche, einem Waschbecken, WC und Bidet ausgestattet. Ein separates Gäste-WC ergänzt das Raumangebot.

Auch in technischer Hinsicht überzeugt die Immobilie mit einer zeitgemäßen Ausstattung. Eine Wärmepumpe, eine Photovoltaikanlage, dreifach verglaste Fenster sowie eine kontrollierte Wohnraumlüftung tragen zu einem energieeffizienten und komfortablen Wohnen bei. Mit einem Endenergiebedarf von lediglich 26,2 kWh/(m²·a) erreicht das Haus die Energieeffizienzklasse A+. Vier Außenstellplätze direkt vor dem Haus runden dieses attraktive Angebot ab.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem modernen Bungalow und vereinbaren Sie einen persönlichen Besichtigungstermin.

Objektnummer: GB152 - 77948 Friesenheim

Ausstattung und Details

- Neuwertiger WeberHaus-Bungalow aus dem Baujahr 2024
- Wohnen auf einer Ebene mit ca. 135 m² Wohnfläche
- Vier Zimmer, darunter drei Schlafzimmer
- Offener Wohn- und Essbereich mit großzügigen Fensterflächen
- Hochwertige italienische Designküche von Scavolini und Ernestomeda mit Markengeräten von Miele, Bora und Bosch
- Modernes Tageslichtbad mit bodengleicher Dusche
- Separates Gäste-WC
- Photovoltaikanlage und Energieeffizienzklasse A+
- Dreifach verglaste Fenster mit Raffstores und Rollläden
- Kontrollierte Wohnraumlüftung
- Vier Außenstellplätze direkt am Haus
- Kurzfristig bezugsbereit

Objektnummer: GB152 - 77948 Friesenheim

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und gewachsener Wohnlage im Friesenheimer Ortsteil Oberschopfheim, einer gefragten Gemeinde im Ortenaukreis zwischen Lahr und Offenburg. Der Standort verbindet ländliche Wohnqualität mit einer sehr guten Anbindung an die wirtschaftlich starken Zentren der Region. Die Nahversorgung ist im unmittelbaren Umfeld sehr gut gesichert. Im Ort befinden sich zwei Metzgereien, eine Bäckerei sowie ein Supermarkt, die den täglichen Bedarf abdecken. Ein Allgemeinarzt ist ebenfalls vor Ort vorhanden. Apotheken befinden sich in den benachbarten Gemeinden Friesenheim und Hofweier und sind in wenigen Fahrminuten erreichbar. Weitere Fachärzte, Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleister stehen im nur rund 3 km entfernten Ortskern von Friesenheim sowie im ca. 7 km entfernten Lahr zur Verfügung. Kindergärten und eine Grundschule befinden sich direkt im Ort, weiterführende Schulen sind in Friesenheim und Lahr angesiedelt. Die Bundesstraße B3 ist in weniger als 1 km erreichbar und stellt eine schnelle Verbindung in Richtung Lahr und Offenburg sicher. Der Autobahnanschluss zur A5 (Lahr bzw. Offenburg) liegt in ca. 6 bis 8 km Entfernung und ermöglicht eine zügige Anbindung an die Ballungsräume Karlsruhe, Freiburg und Basel. Der nächstgelegene Bahnhof an der Rheintalbahn befindet sich in Friesenheim in ca. 3 km Entfernung und bietet regelmäßige Verbindungen Richtung Offenburg, Karlsruhe und Basel, was den Standort insbesondere für Pendler attraktiv macht. Die Stadt Lahr mit umfangreichem Einzelhandel, Klinikum, Behörden und Arbeitgebern ist in etwa 10 Fahrminuten (ca. 7 km) erreichbar. Die Kreisstadt Offenburg liegt rund 9 km entfernt und bietet ein breites Angebot an Arbeitsplätzen, Hochschulen, Einkaufsmöglichkeiten und kulturellen Einrichtungen. Die Nähe zum Schwarzwald sowie zu zahlreichen Naherholungsgebieten erhöht zusätzlich die Wohnattraktivität.

Objektnummer: GB152 - 77948 Friesenheim

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Christian Schmeichel

Lange Straße 29, 77652 Offenburg
Tel.: +49 781 - 94 84 351 0
E-Mail: offenburg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com