

Friesenheim

Exklusiver Design-Bungalow mit Traumküche und Garten

Objektnummer: 26191177

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 800.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 135 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 483 m²

Objektnummer: 26191177 - 77948 Friesenheim

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

Objektnummer: 26191177 - 77948 Friesenheim

Auf einen Blick

Objektnummer	26191177
Wohnfläche	ca. 135 m ²
Dachform	Walmdach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	2024
Stellplatz	4 x Freiplatz

Kaufpreis	800.000 EUR
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Holz
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26191177 - 77948 Friesenheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Strom	Energieinformationen	BEDARF
Energieausweis gültig bis	08.12.2034	Endenergiebedarf	26.20 kWh/m²a
		Energie-Effizienzklasse	A+
		Baujahr laut Energieausweis	2024

Objektnummer: 26191177 - 77948 Friesenheim

Die Immobilie



Objektnummer: 26191177 - 77948 Friesenheim

Die Immobilie



Objektnummer: 26191177 - 77948 Friesenheim

Die Immobilie



Objektnummer: 26191177 - 77948 Friesenheim

Die Immobilie



Objektnummer: 26191177 - 77948 Friesenheim

Die Immobilie



Objektnummer: 26191177 - 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: 26191177 - 77948 Friesenheim

Ein erster Eindruck

****Attraktive Finanzierungsmöglichkeit:****

Profitieren Sie von einem günstigen Sollzinssatz von nur 2,47 %. Nach Rücksprache mit der finanzierenden Bank besteht die Möglichkeit, das bestehende Darlehen zu übernehmen, vorbehaltlich einer positiven Bonitätsprüfung.

Dieser exklusive und neuwertige Bungalow aus dem Baujahr 2024, gefertigt von WeberHaus, befindet sich in einer ruhigen und begehrten Wohnlage von Friesenheim. Auf einer Wohnfläche von ca. 135 m² und einem ca. 483 m² großen Grundstück erwartet Sie ein Zuhause, das moderne Architektur, exklusive Designausstattung und energieeffiziente Haustechnik auf höchstem Niveau vereint.

Bereits beim Betreten der Immobilie wird der außergewöhnlich hohe Qualitätsanspruch spürbar. Im Eingangsbereich befindet sich ein maßgefertigter Einbauschränk des italienischen Herstellers Caccaro. Hinter der elegant integrierten Tür verbirgt sich der Technik- und Hauswirtschaftsraum, der sämtliche Haustechnik beherbergt und zusätzlich ausreichend Platz für Waschmaschine und Trockner bietet.

Das Herzstück des Hauses bildet der großzügige Wohn- und Essbereich mit bodentiefen Fenstern und Raffstores, die für viel Licht sowie optimalen Sonnen- und Sichtschutz sorgen. Von hier gelangen Sie direkt auf die ca. 23 m² große Sonnenterrasse mit Keramikplatten in Holzoptik. Der pflegeleicht angelegte Garten bietet Platz zum Entspannen sowie für gesellige Stunden mit Freunden und Familie.

Ein echtes Highlight dieser Immobilie ist die offen gestaltete Designküche der renommierten italienischen Hersteller Scavolini und Ernestomeda. Sie vereint zeitloses Design, edle Materialien und exklusiven Komfort auf höchstem Niveau. Hochwertige Markengeräte von Miele, Bora und Bosch, ein stilvoller Weinkühlschrank mit zwei Temperaturzonen sowie besondere Details wie versenkbare Steckdosen und indirekte Beleuchtung verleihen diesem Raum eine außergewöhnliche Eleganz.

Auch die Möblierung lässt keine Wünsche offen. Das gesamte Haus wurde mit exklusiven italienischen Designermöbeln namhafter Hersteller sowie hochwertigen Schreineranfertigungen ausgestattet. Sämtliche Möbel sind bereits im Kaufpreis enthalten und ermöglichen einen sofortigen Einzug ohne zusätzlichen Investitionsaufwand.

Das Hauptschlafzimmer verfügt über einen separaten, begehbaren Ankleidebereich mit maßgefertigtem Schranksystem von Novamobili. Das moderne Hauptbadezimmer ist mit

einer bodengleichen Dusche, Waschbecken, WC und Bidet sowie einer Fußbodenheizung ausgestattet. Zwei weitere Zimmer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer und werden durch ein separates Gäste-WC ergänzt.

Auch technisch überzeugt die Immobilie mit einer Photovoltaikanlage, Wärmepumpe, kontrollierter Wohnraumlüftung und einer Wasserenthärtungsanlage für nachhaltige Energieeffizienz und zusätzlichen Komfort.

Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 26191177 - 77948 Friesenheim

Ausstattung und Details

Highlights auf einen Blick:

- Neuwertiger Bungalow (Baujahr 2024)
- Moderne Architektur mit exklusiver Designausstattung
- Stellplätze für bis zu 4 Fahrzeuge direkt vor dem Haus
- Luxus-Designküche von Scavolini und Ernestomeda mit hochwertigen Markengeräten
- 3-fach Verglasung mit Raffstores und Rollläden
- Vollständig möbliert mit italienischen Designermöbeln und Schreineranfertigungen
- Photovoltaikanlage und energieeffiziente Wärmepumpe
- Kontrollierte Wohnraumlüftung
- Wasserenthärtungsanlage
- Sofort bezugsbereit ohne zusätzlichen Investitionsaufwand

Objektnummer: 26191177 - 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 Arbeitgeber 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: 26191177 - 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