

Friesenheim

Exklusiver Design-Bungalow mit Traumküche und Garten

Property ID: 26191177

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PURCHASE PRICE: 800.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 135 m² • ROOMS: 4 • LAND AREA: 483 m²

Property ID: 26191177 - 77948 Friesenheim

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **Floor plans**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Contact partner**

Property ID: 26191177 - 77948 Friesenheim

At a glance

Property ID	26191177
Living Space	ca. 135 m ²
Roof Type	Half-hipped roof
Rooms	4
Bedrooms	3
Bathrooms	1
Year of construction	2024
Type of parking	4 x Outdoor parking space

Purchase Price	800.000 EUR
House	Bungalow
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Like new
Construction method	Timber frame
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 26191177 - 77948 Friesenheim

Energy Data

Energy Source	Electricity	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	08.12.2034	Final Energy Demand	26.20 kWh/m²a
		Energy efficiency class	A+
		Year of construction according to energy certificate	2024

Property ID: 26191177 - 77948 Friesenheim

The property



Property ID: 26191177 - 77948 Friesenheim

The property



Property ID: 26191177 - 77948 Friesenheim

The property



Property ID: 26191177 - 77948 Friesenheim

The property



Property ID: 26191177 - 77948 Friesenheim

The property



Property ID: 26191177 - 77948 Friesenheim

Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 26191177 - 77948 Friesenheim

A first impression

****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.

Property ID: 26191177 - 77948 Friesenheim

Details of amenities

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

Property ID: 26191177 - 77948 Friesenheim

All about the location

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.

Property ID: 26191177 - 77948 Friesenheim

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Christian Schmeichel

Lange Straße 29, 77652 Offenburg

Tel.: +49 781 - 94 84 351 0

E-Mail: offenburg@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com