



- Lage: D-77866 Rheinau-Freistett
- Käufercourtage: 3,57% inkl. MwSt.

Einfamilienhaus mit ca. 121 m² Wohnfläche und 74 m² Nutzfläche auf 667 m² Grundstück.
Objektbeschreibung Das freistehende Einfamilienhaus wurde 1999/2000 vom Hausbauspezialisten WeberHaus auf einem ca. 667 m² großen Baugrundstück errichtet und ist voll unterkellert. Das mit viel Grün arrundierte und nach Süden ausgerichtete Grundstück verleiht der Immobilie ein leicht mediterranes Flair. Das unmittelbare Wohnumfeld zeichnet sich durch eine ebenso hochwertige wie homogene Bauweise aus. Haus und Grundstück sind optimal besonnt - zu jeder Tageszeit findet sich eine besonnte bzw. beschattete Gartenfläche. Die Eigentümer haben seit der Erbauung nochmals großangelegte und werterhöhende Ausbaumaßnahmen vorgenommen. So wurde das Kellergeschoss komplett mit hochwertigen Fliesen ausgestattet und verfügt über einen großen Hobby- und Fitnessbereich. Die Gesamtwohnfläche von Erd- und Obergeschoss beträgt ca. 121 m², hinzu kommen noch Nutzflächen von 74 m² im Kellergeschoss. Die an das Einfamilienhaus angeschlossene Doppelgarage ist mit einem Satteldach ausgestattet. Das noch nicht ausgebaute Geschoss über den Doppelgaragen bietet weitere Ausbaureserven z.B. für ein Gäste-Apartment. Die Rohinstallationen sind dafür bereits vorhanden. Ausstattung Kunststoff-Isolierglasfenster. Gas-Zentralheizung mit Pufferspeicher. Fußbodenheizung. Anschlussmöglichkeit für Kamin. Terrasse mit Glas-Edelstahl-Überdachung. SAT-Anlage. Doppelgaragen ohne Stützen und Heizlüftungsanlage. Garagentore elektrisch. Keller mit separatem Zugang. Wasserspiel im Garten. Gartengerätehaus. Energieausweis: Energiebedarfsausweis 109 kWh/m²a Baujahr
Wärmeerzeuger: Gas-Zentralheizung von 1999 Lage Diese Immobilie liegt in Rheinau-Freistett in der Oberrheinischen Tiefebene, direkt am Rhein, dessen Mitte die Landesgrenze zu Frankreich bildet. Die Verbandsgemeinde Rheinau mit ca. 11.500 Einwohnern ist bekannt für seine schönen Badeseen, einen kleinen Yachthafen und eine optimale Infrastruktur. Eine herrliche Gegend zum Wohnen und Wohlfühlen: Das nahe gelegene Frankreich lädt ein zum kulinarischen Schlemmen, die Radwege entlang des Rheins zu Ausflügen mit der ganzen Familie. Zur Autobahn A5 sind es nur wenige Minuten. Die Europa-Metropole Straßburg erreicht man in nur 25 Minuten. Fazit: Einziehen – Wohlfühlen. Das perfekte Einfamilienhaus!

BASISINFORMATIONEN:

Zimmer : 6
Bad : 2

FLÄCHEN:

Anzahl Etagen : 2
Nutzfläche in m² : 121

Name	Tobias Weber-Buhre
Adresse	Baden-Baden, Baden-Württemberg
Telefon	07221 - 302 36 30
Mobil	0171 - 24 07 965

