

Das Familienhaus - einfach nur einziehen!



Objektkennung 675  
67454 Haßloch

**Brenner Immobilien Rhein Neckar**  
Drosselstr. 5a, 67105 Schifferstadt



## Eckdaten

Baujahr:	1979
Zimmer:	7
Wohnfläche:	ca. 211,73 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche:	ca. 208 m <sup>2</sup>
Kellerfläche:	ca. 64,89 m <sup>2</sup>
Verfügbar ab:	nach Absprache
Heizungsart:	Gas-Heizung
Etagenzahl:	3
Zustand:	Gepflegt
Qualität der Ausstattung:	Normal
Bodenbelag:	Laminat, Parkett, Fliesen
Einbauküche vorhanden:	Ja
Einliegerwohnung:	Nein
Ausstattung Bad:	Badewanne, Dusche, Fenster
Badezimmer:	2
Gäste-WC vorhanden:	Ja

Keller:	Ja
Garagenanzahl:	1
Stellplatztyp:	Garage
Balkon vorhanden:	Ja
Anzahl Balkone:	1
Schlafzimmer:	4
Wintergarten vorhanden:	Ja
Barrierefrei:	Nein
Vermietet:	Nein
Befeuerung/Energieträger:	Gas
Energieausweis:	Vorhanden
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Energieeffizienzklasse:	F
Energiekennwert:	177,9 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energie mit Warmwasser:	Nein
Kaufpreis:	495.000,00 €

## Käuferprovision

2,38% inkl. gesetzlicher MwSt.

## Hinweis

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Firma Brenner Immobilien Rhein Neckar eine Käufer-Maklerprovision in Höhe von 2,38% inkl. gesetzlicher MwSt.. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.



## Objektbeschreibung

Hinweis: Bitte fragen Sie nur schriftlich an (Datenschutz). Füllen Sie die Kontaktdaten inkl. Telefonnummer vollständig aus, sonst können diese nicht bearbeitet werden. Sie erhalten automatisch eine Mail auf Ihre Anfrage. Bitte prüfen Sie Ihren Spam Ordner. Wir werden uns bei Ihnen melden.

Das extra große und modernisierte Reihenmittelhaus mit Satteldach wurde 1979 auf einer Grundstücksgröße von ca. 208 m<sup>2</sup> in Massivbauweise mit großem Keller erbaut. Die ruhige und zentrale Wohnlage mit schönem Garten bietet sich ideal als Ihr zukünftiger Familienwohnsitz oder für Käufer die richtig viel Platz lieben.

Mit über 210 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 7 Zimmer, Küche, 2 Bäder und Gäste WC verteilt auf 3 Etagen (EG, OG, DG) plus Keller mit ca. 65 m<sup>2</sup> ist Platzmangel ein Fremdwort. Das zeitlose Design und die hochwertige Ausstattung werden Sie überzeugen. Viel Licht und eine besondere Atmosphäre durch großzügige Fensterflächen. Alle Fenster (außer Wintergarten) sind mit einem Rollladen versehen, teilweise elektrisch. Die Kombination aus Fliesen und modernen Laminat im EG erzeugen Wohlbehagen. Hochwertiges Parkett wurde im Obergeschoss verlegt.

Wir starten im Erdgeschoss: Hier befindet sich der Eingangsbereich mit hellem Flur. Von dort gelangen Sie über die offene Treppe mit Holzstufen und weißen Stahlelementen in das Obergeschoss, voll ausgebaute Dachgeschoss sowie in den Keller. Das Herzstück bildet das große Wohn/Esszimmer mit dem herrlichen Wintergarten. Durch die großen, bodentiefen Fensterelemente gelangen Sie direkt in den Garten. Ein weiteres Highlight im Wohn/Essbereich ist der offene Kamin, dieser sorgt für eine gemütliche Atmosphäre bei der ganzen Familie. Kochvergnügen heißt es in der Küche. Diese überzeugt durch viel Platz, einer großen Arbeitsfläche sowie das zeitlose und moderne Design. Die Küche ist bereits im Kaufpreis enthalten (ohne Standkühlschrank). Vervollständigt wird diese Ebene durch das Gäste-WC, sowie einer eingebauten Garderobe. Hier ist genügend Stauraum vorhanden.

Nun kommen wir zum Obergeschoss: Zwei Kinderzimmer sowie das große Elternzimmer bieten Ihnen ausreichend Platz für die ganze Familie. Mit direktem Zugang von zwei Zimmer gelangen Sie auf den großzügigen Balkon mit Gartenblick. Das Tageslichtbad ist außergewöhnlich und überzeugt durch ein exklusives Badkonzept. Die Eckbadewanne, der Doppelwaschtisch, zwei Handtuchheizkörper sowie die helle Eckdusche lassen keine Wünsche offen und laden zum Entspannen ein.

Weiter geht es in das ausgebaute Dachgeschoss. Da schlägt jedes Herz höher. Drei geräumige Zimmer plus Duschbad bieten eine Vielzahl an verschiedenen Möglichkeiten: Eine ganze Etage als individueller Wellness- und Fitnessbereich ist möglich. Die Sauna und der Platz sind bereits vorhanden. Zusätzlich wäre eine Kombination aus Wellness und separatem Jugendzimmer mit eigenem Bad möglich. Oder die Sauna muss weichen und Sie haben 3 weitere Zimmer mit Duschbad zur freien Gestaltung. Für jeden ist etwas dabei. Somit ist individuelles Wohnen möglich.

Viel Platz finden Sie ebenfalls im komplett gefliesten Keller mit extra hohen Decken und direktem Zugang zum Garten. Die Party kann beginnen, ein ausgebauter Partyraum ist bereits vorhanden. Sowie zwei weitere Räume mit Waschraum und Lager. Eine Garage mit Stellplatz für Ihr Auto ist nur wenige Schritte vom Haus entfernt und bereits im Kaufpreis enthalten.

Fazit: Ein schönes und gepflegtes Reihenmittelhaus mit richtig viel Platz und tollen Highlights in ruhiger und begehrter Wohnlage. Perfekt für die ganze Familie oder Platzliebhaber.



## Ausstattung

Reihenhaus in ruhiger Wohnlage  
Massivbauweise  
Baujahr 1979  
Ausbau DG 1985  
Wohnfläche über 210 m<sup>2</sup>  
7 Zi., Küche, Bad, Duschbad, Gäste-WC, Abstellraum, großer Keller  
Grundstück ca. 208 m<sup>2</sup>  
Wintergarten (EG) inkl. Sonnenschutz  
Balkon (OG)  
Schöner Garten

### **Ausstattung:**

Küche inkl. Markengeräte im Kaufpreis enthalten (ohne Standkühlschrank)  
Sauna und Duschbad im DG  
Offener Kamin  
Treppe mit Holzstufen  
Gasheizung (neu 2006)  
Heizkörper  
Teilweise elektrische Rollläden  
Fenster 2-Fach Verglasung  
Bodenbeläge in Fliesen, Parkett (Defekt in einem Zi.) und Laminat

### **Das große Bad:**

Eckbadewanne  
Dusche  
2 Handwaschbecken  
2 Handtuchheizkörper  
Einbaumöbel  
Extravagante Ausführung

### **Keller:**

Extra hohe Decken  
Partyraum (voll eingerichtet)  
Waschraum  
Lager  
Heizraum mit Holzlager  
Direkter Zugang Garten

### **Sonstiges:**

Einzelgarage mit Stellplatz



## Lagebeschreibung

Haßloch mit ca. 20.500 Einwohnern liegt als Teil der Metropolregion Rhein-Neckar südwestlich von Mannheim/Ludwigshafen zwischen Neustadt an der Weinstraße, Schifferstadt und Speyer im Landkreis Bad Dürkheim.

Haßloch verfügt aufgrund seiner Größe über eine ausgeprägte Infrastruktur mit besten Einkaufs- und Bildungsmöglichkeiten. Neben diversen Kindergärten, auch mit Nachmittagsbetreuung, stehen drei Grundschulen, verschiedene weiterführende Schulen, u.a. das Hanna-Arendt-Gymnasium (Ganztag) sowie eine Montessori-Schule, eine Förderschule, Volkshochschule sowie Musikschule zur Verfügung.

Auch in der Freizeit kann man sich hier richtig wohlfühlen! Zahlreiche engagierte und erfolgreiche Sportvereine und Institutionen stellen ein abwechslungsreiches Freizeitangebot auf die Beine. Der Erlebnispark "Holiday-Park", der "Badepark" mit Saunalandschaft oder die Nähe zu den umliegenden Weindörfern und dem Pfälzer Wald tragen maßgeblich zur außerordentlichen Beliebtheit der Gemeinde bei.

Direkt an der Bahnstrecke Mannheim-Kaiserslautern gelegen, bietet Haßloch mit der S-Bahn Rhein-Neckar eine erstklassige Verkehrsanbindung in Richtung Mannheim-Ludwigshafen-Heidelberg – in den Hauptverkehrszeiten im 30-Minuten-Takt ab Bahnhof Haßloch. Auch über die A 65 sind die Ballungszentren in 25 Minuten zu erreichen.

## Sonstiges

Hinweise: Ich weise darauf hin, dass die von mir weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehme ich daher nicht. Dies gilt auch etwaige Zuschüsse oder Auflagen der Behörden. Es obliegt daher meiner Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

Käufer-Provision: 2,38 % inkl. 19 % MwSt. vom Kaufpreis, verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages.





Ansicht Front



Ansicht Garten







Eingang\_Flur



Gäste-WC





Treppe



Die Küche







Wohnzimmer



Der Wintergarten







Garten



Wohn\_Essbereich







Treppenhaus



Kinder 2 OG





Masterbad 1 OG



Eckbadewanne Masterbad





Eckdusche Materbad



Abstellraum 1 OG





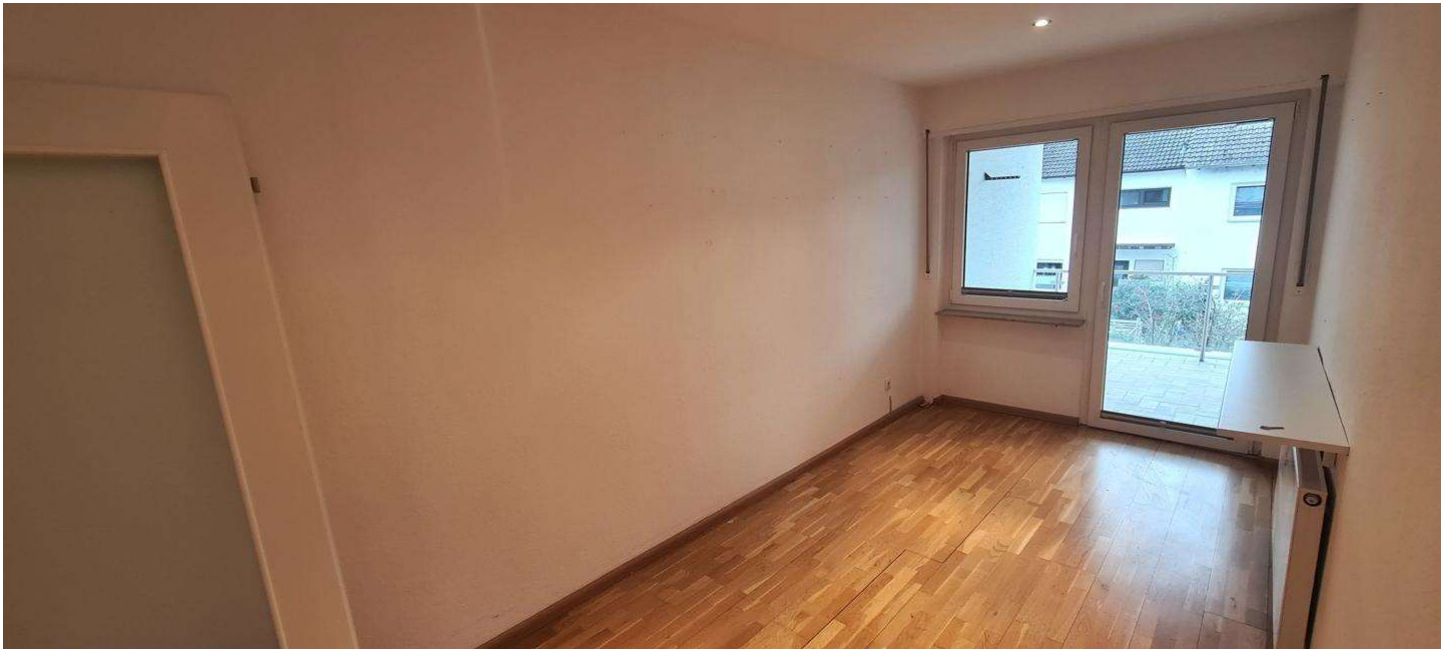


Schlafzimmer



Balkon OG





Kind 1



Duschbad DG







Hobby DG .

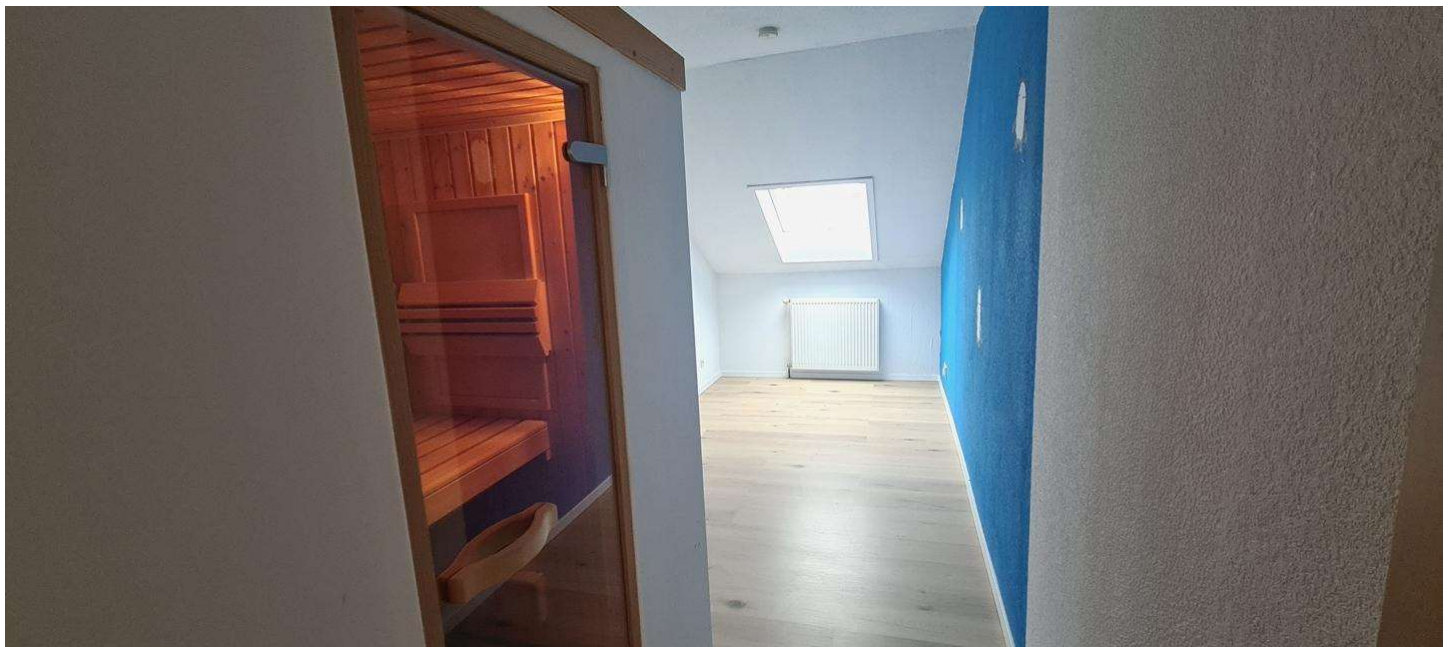


Hobby oder Kind DG





Sauna



Sauna-Wellness oder Kind DG







Kind 3 DG



Zugang Keller\_Garten







Heizraum



Waschküche







Partyraum.



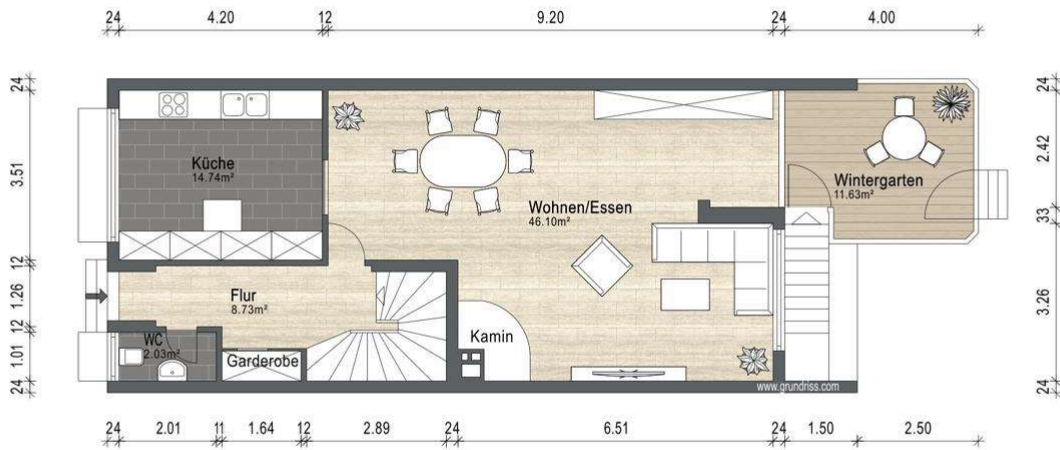
Partyraum





Kellerraum





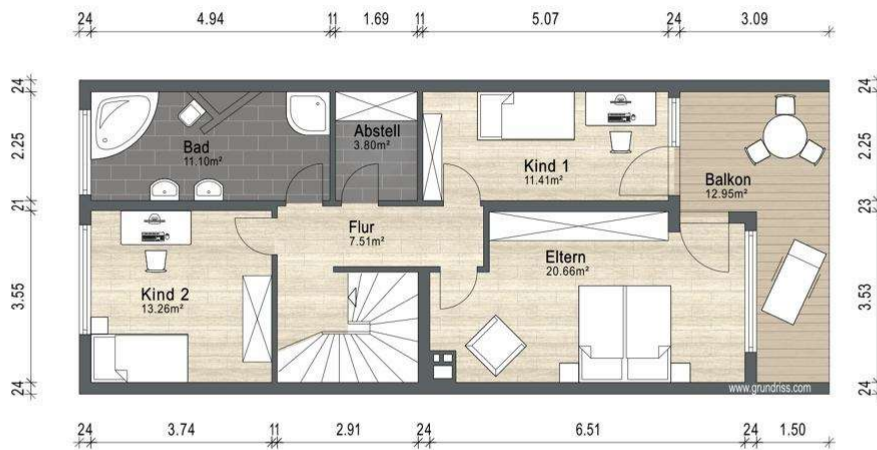
Erdgeschoss

RH, Schlehenweg 13b, 67454 Haßloch

01 EG





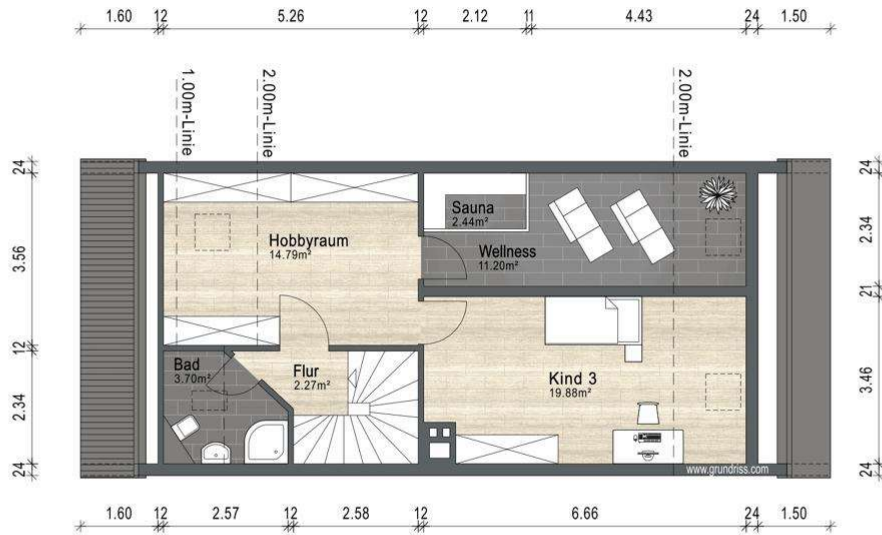


Obergeschoss

RH, Schlehenweg 13b, 67454 Haßloch



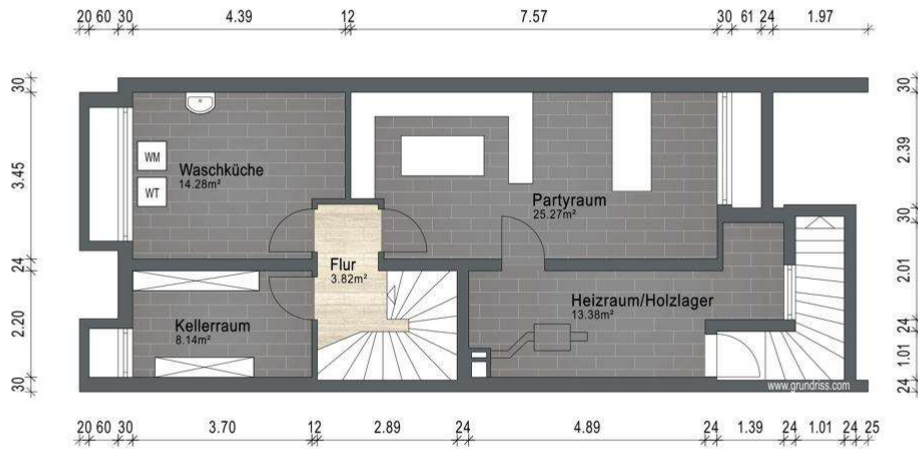




Dachgeschoss

RH, Schlehenweg 13b, 67454 Haßloch





Kellergeschoss

RH, Schlehenweg 13b, 67454 Haßloch

