



HAVENIA
EIN SICHERER HAFEN FÜR IMMOBILIEN

EXKLUSIV UND MODERN

FREISTEHENDES
EINFAMILIENHAUS

ADRESSE
GESCHWÄRZT





HAVENIA
EIN SICHERER HAFEN FÜR IMMOBILIEN

**ADRESSE
GESCHWÄRZT**

**FREISTEHENDES
EINFAMILIENHAUS**

FAKTEN

GRUNDSTÜCK
▪ 530QM

WOHNFLÄCHE
▪ 240QM

BAUJAHR
▪ 2012

AUSRICHTUNG
▪ SÜD-WEST

AUSSTATTUNG
▪ HOCHWERTIG





HAVENIA

EIN SICHERER HAFEN FÜR IMMOBILIEN

FAKTEN

GRUNDSTÜCK
▪ 530QM

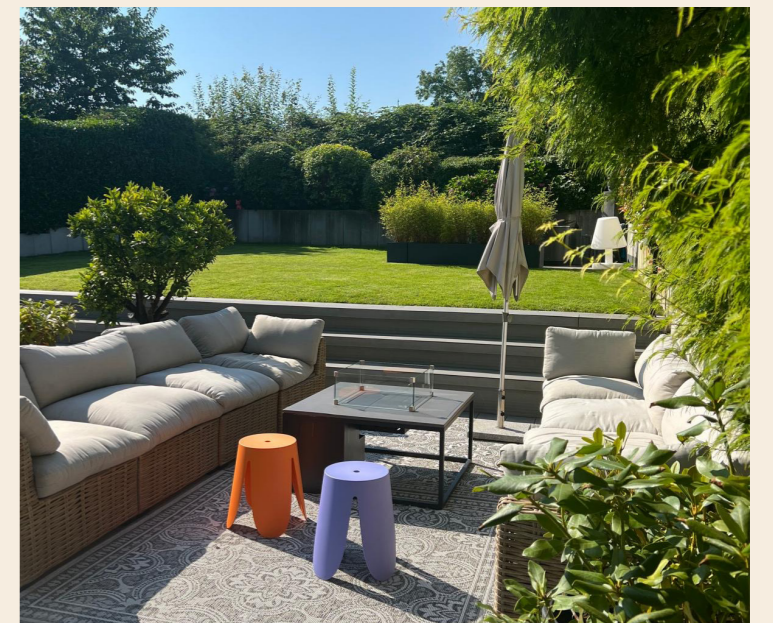
BODENRICHTWERT
▪ 530 € P. QM

BODENRICHTWERT
SUMME
▪ 280.900 €



HAUSANSICHTEN



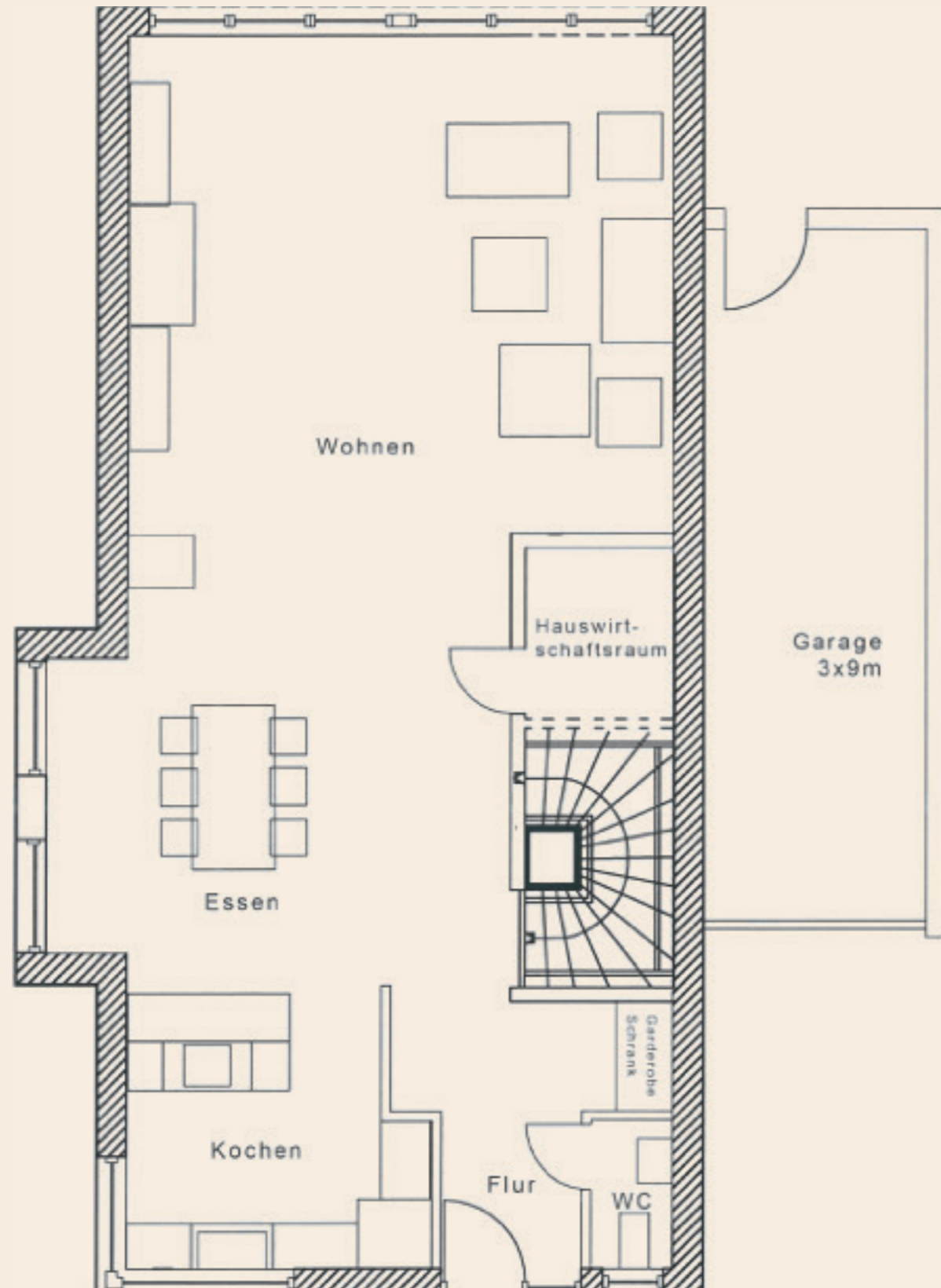


GARTEN UND TERRASSE

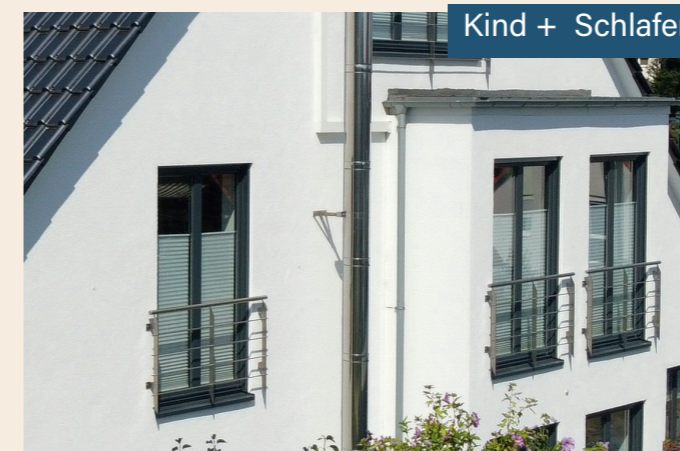
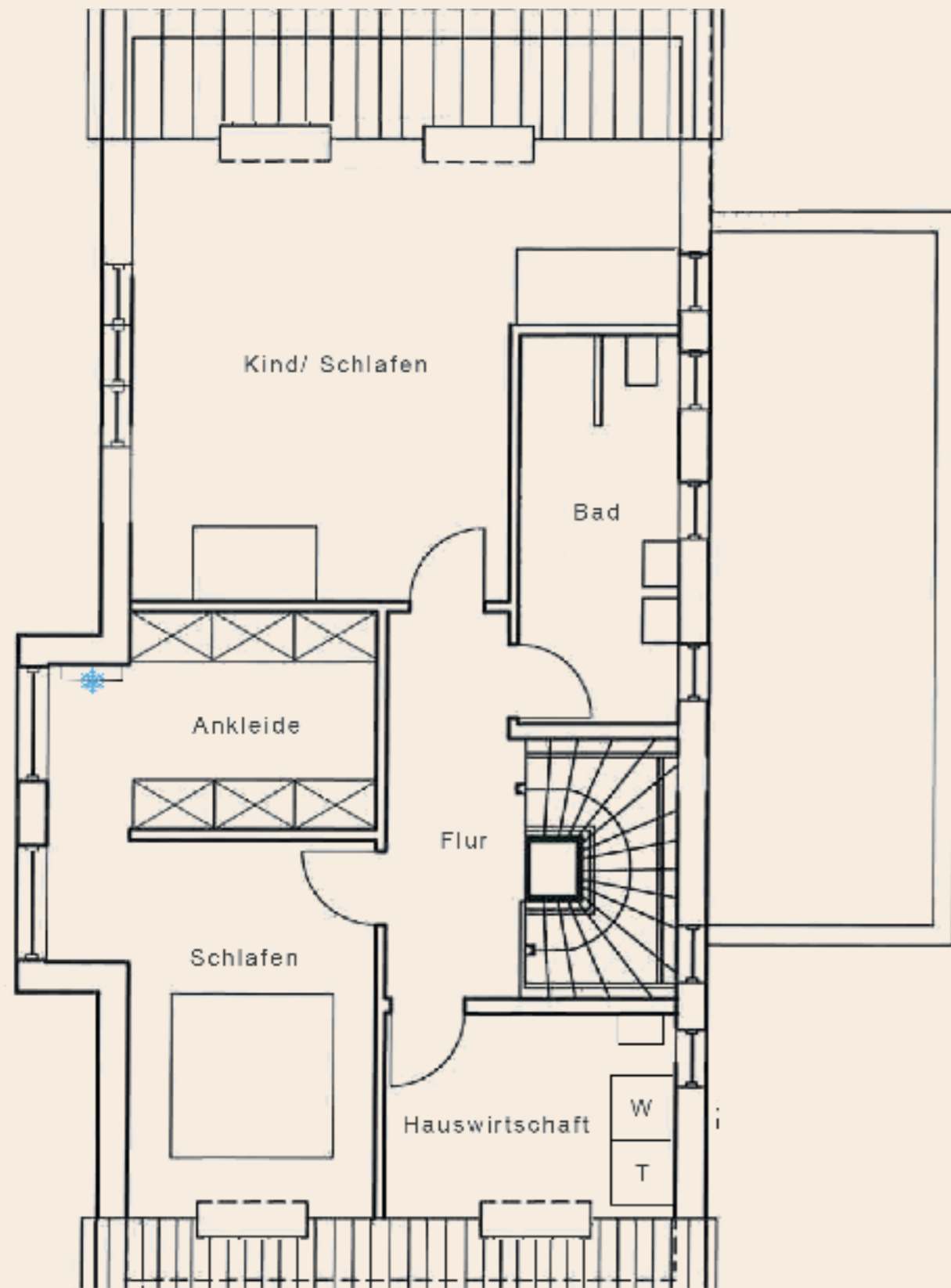


GARTEN UND TERRASSE

ERDGESCHOSS



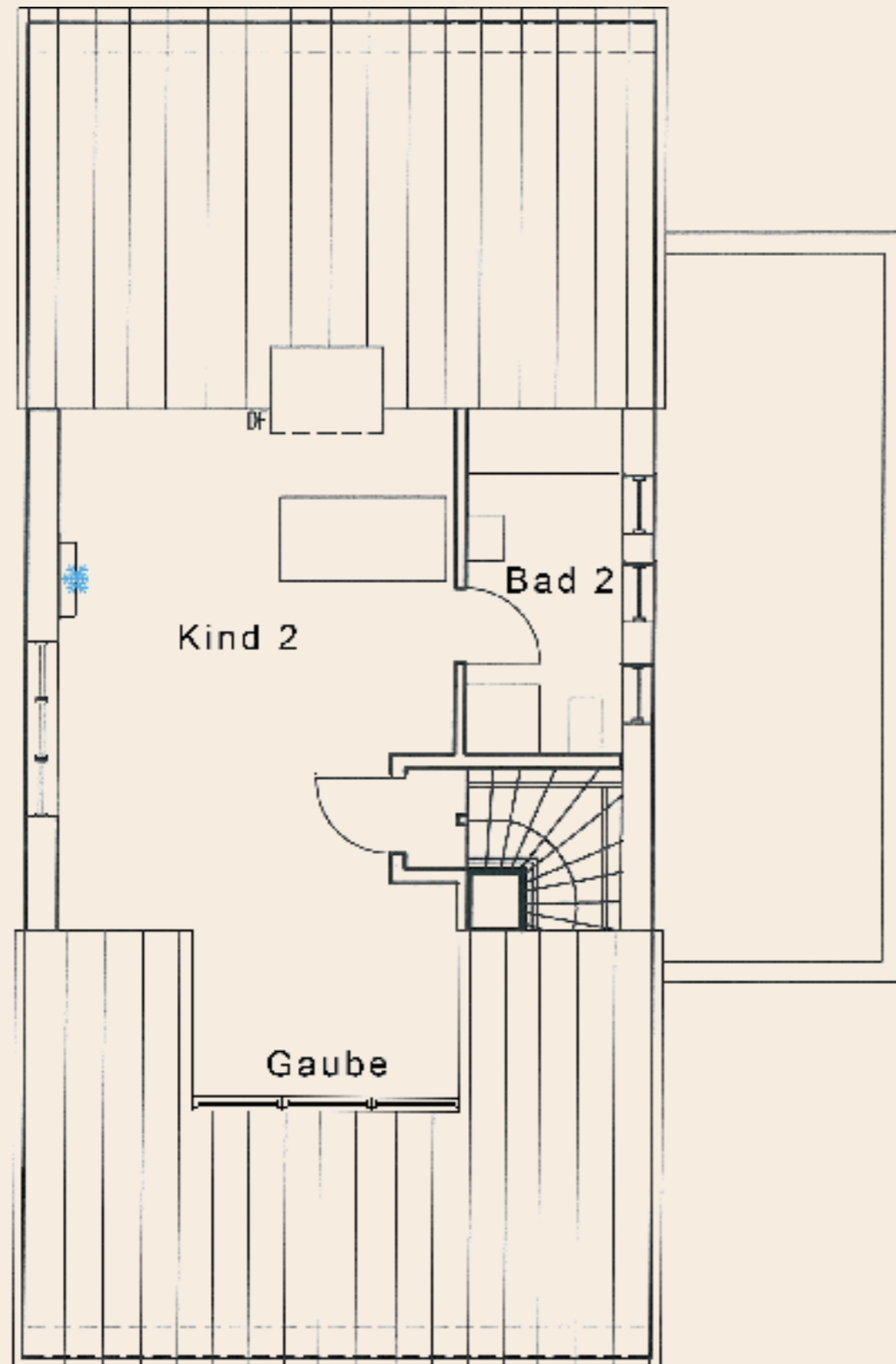
OBERGESCHOSS



HELLE
RÄUME
MODERNE
GESTALTUNG



DACHGESCHOSS



WOHNFLÄCHEN

ERDGESCHOSS

Wohnzimmer	=	70,07qm
Küche	=	16,54qm
HWR	=	6,77qm
Flur	=	7,81qm
WC	=	1,93qm
Terrasse anteilig	=	18,00qm
Erdgeschoss gesamt	=	121,15qm

OBERGECHOSS

Schlafen	=	15,68qm
Ankleide	=	10,25qm
HWR	=	6,90qm
Flur	=	7,67qm
Bad	=	9,36qm
Kind	=	30,83qm
Obergeschoss gesamt	=	80,70qm

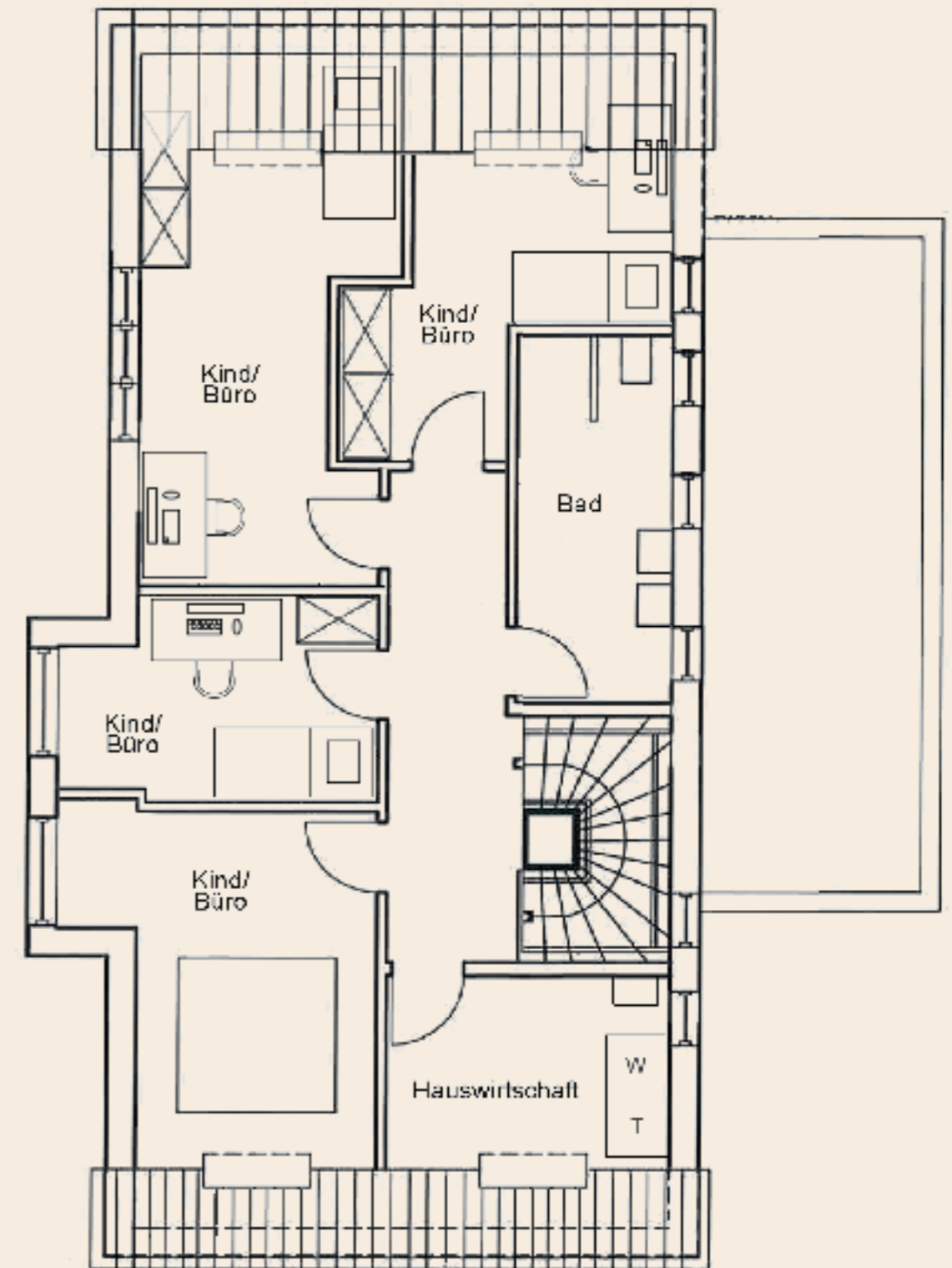
DACHGESCHOSS

Bad	=	8,60qm
Flur	=	0,85qm
Kind 2	=	29,43qm

Dachgeschoss gesamt = 38,88qm

Gesamtwohnfläche = 240,73qm

GRUNDRISS-ALTERNATIVE FÜR BIS ZU 5 SCHLAFZIMMER





KAMIN

Im Wohnzimmer befindet sich ein Design-Kamin. Der Kamin ist über ein Außenrohr aus Edelstahl angeschlossen und kann so das gesamte Erdgeschoss beheizen. Die Beheizung ist durch wärmespeichernde Steine in Betonoptik leistungsstark und effizient.

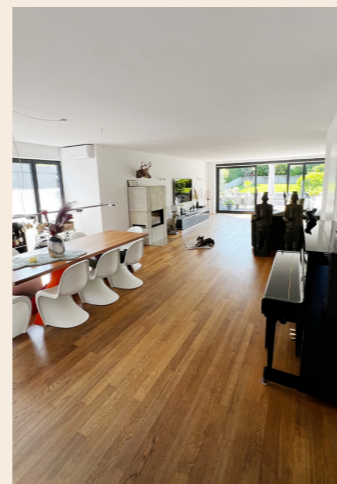


INNENTÜREN

Es handelt sich um flächenbündige, hochwertige HGM Premium Innentüren, die das Schanier innenliegend haben. Das Design ist modern und zeitgemäß. Die Höhe der Türen ist mit 2,25 m höher als das Normmaß.

RAUMHÖHE

Die Raumhöhe im Erdgeschoss ist zur Unterstreichung des großzügigen Wohnambientes, mit 2,63m, auch höher als das Normmaß.



HOCHWERTIGES BAD

Das Badezimmer im Obergeschoss wurde im Jahr 2021 neu gestaltet. Die Ausstattung ist exklusiv und modern. Es sind ausschließlich Design-Armaturen und Keramik verbaut worden. Das Bad im Dachgeschoss verfügt neben der Dusche zusätzlich über eine Badewanne.

PARKETT

Im ganzen Haus, bis auf die Bäder und dem Hauswirtschaftsraum, ist alles mit Echtholzparkett in Eiche ausgestattet.



WHIRLPOOL

Der Whirlpool wurde 2022 eingebaut. In diesem Zusammenhang wurde der hintere Teil des Gartens speziell hierfür angelegt. So wurde ebenfalls eine separate Stromleitung inkl. Sicherung verbaut. Der Pool selber bietet ausreichend Platz für 4 Personen und verfügt über die gängige Beleuchtung und Whirlpoolprogramme.

GAUBE

Die Gaube im Dachgeschoss verleiht dem Innenraum zusätzliche Wohnfläche. Die Verkleidung und Gestaltung unterstreicht den modernen Eindruck des Hauses.





ERKER

Der Erker verändert den Innenbereich und gibt dem Grundriss einen besonderen Flair.

Der Erker erstreckt sich vom Erdgeschoss im Wohnzimmer/ Essbereich bis in das Obergeschoss in die Ankleide/ Schlafzimmer.



DACHFLÄCHENFENSTER

In den Schrägen wurden hochwertige Dachflächenfenster aus Holz mit elektrischen Rollläden verbaut.

Diese Fenster wurden in allen Zimmern mit Schrägen verbaut, obwohl es auch in jedem dieser Zimmer noch weitere Giebelfenster gibt.

MÜLLBOXEN

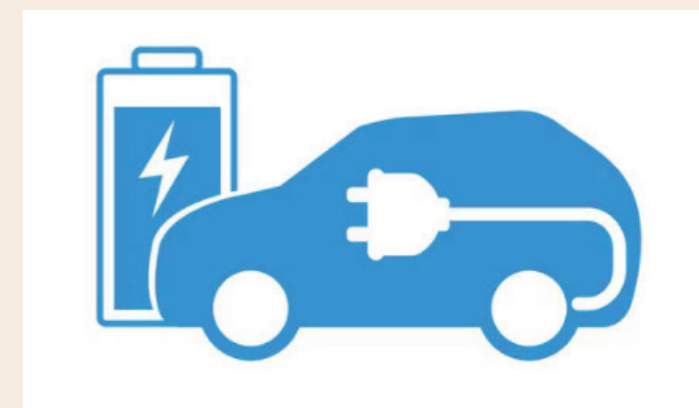
Passend in anthrazit wurde an der Hausseite eine Müllboxenanlage individuell aus Metall gefertigt.

Die Box verfügt über eine Begrünung und bietet Platz für große 240l Mülltonnen.



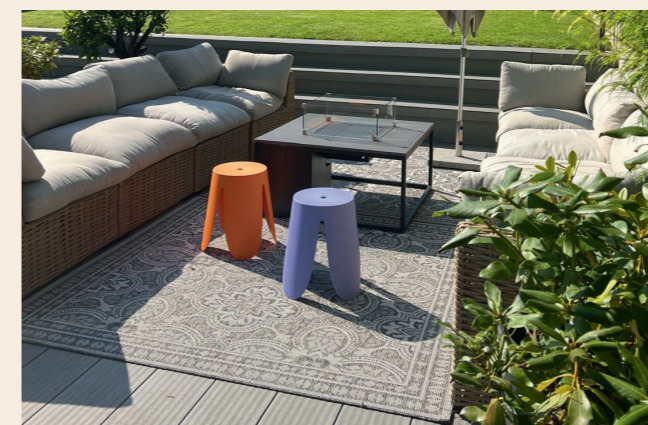
WALLBOX

Eine Wallbox (2024) mit 11kW an der Westseite des Hauses, vor der Garage, ist Teil des Ausstattungspakets.



FENSTER

Es wurden ausschließlich hochwertige Holzfenster verbaut. Ob das Eckfenster in der Küche, das große dreiteilige Schiebetürelement, die großen bodentiefen Stulpfenster oder auch die kleineren stylischen Fenster an der Westseite, es wurden Fenster verbaut, die nicht der Norm entsprechen. So wurde auch hier ein deutlich höheres Fenstermaß verbaut.



XXL-TERRASSE

2020 wurde eine neue WPC Terrasse mit über 100qm verbaut. Die Terrasse bietet derzeit ausreichend Platz für einen 4 Meter langen Esstisch mit 10 Stühlen und einer Lounge-Ecke mit 2x 4 Metern Sitzfläche. Neben dem Haus ist der Weg ebenfalls in WPC verlegt, wie auch der beleuchtete Treppenbereich zum Garten.

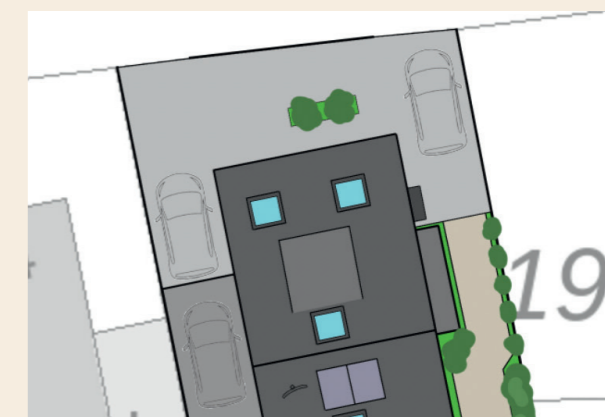
ROLLLADEN + LAMELLEN

Es sind im ganzen Haus elektrische Rollläden bzw. elektrische Lamellen verbaut. Im Erdgeschoss wurden zur Gartenseite sowie zur Straßenseite Lamellen verwendet, um einen Sonnenschutz zu erhalten und gleichzeitig den Blick nicht zu versperren.



STELLPLÄTZE

Neben der Garage stehen zwei zusätzliche Stellplätze zur Verfügung. Es ist auch möglich, dass vor der Garage zwei Autos abgestellt werden können. Demzufolge können auf dem Grundstück, ohne die Garage zu nutzen, 3 Autos geparkt werden.





GARAGE

Die Garage ist massiv gemauert und hat eine Länge von 9 Metern, sie wird mit einem Sektionaltor geöffnet.

Zur Gartenseite gibt es eine Tür, sodass die Garage von beiden Seiten zu begehen ist.

AUSSENANLAGEN

Das gesamte Grundstück ist komplett mit einem anthrazitfarbigem Gittermattenzaun abgegrenzt. Zur Straßenseite gibt es ein passendes Tor.

Das Grundstück selber ist komplett umläufig mit einer unterschiedlichen Bepflanzung versehen.

Der komplette Terrassen- und Gartenbereich ist nicht einsehbar. Im südlich angrenzenden Garten stehen keine Häuser da es sich um einen ausgewiesenen Grünbereich im Bebauungsplan handelt, sodass diese Lage am meisten Privatsphäre garantiert.

Die Steine im Vorgarten und der große Sockel im Eingangsbereich wurde 2022 neu angelegt.

Im Gartenbereich sind zusätzlich Drainagen verbaut.

Zum Haus ist zusätzlich eine ACO-Rinne verbaut.





EINFAMILIENHAUS

ADRESSE
GESCHWÄRZT



HAVENIA

EIN SICHERER HAFEN FÜR IMMOBILIEN