### WP WP IMMOMANAGER

#### **WP Immo Manager**

**Einfacher OpenImmo Import** 







**Objektnummer Haus 2** 

Herbolzheim - Neubau-Reihenhäuser in Herbolzheim – Modernes Wohnen in der Sudetenstraße

#### Eckdaten

Kaufpreis

499.000,00€

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim
<u>Tel: 06734 - 4973573</u> | <u>info@pcservice-voll.de</u>
<u>Media-Store.net</u>



Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche 125,5 m²
Grundstücksfläche 126,0 m²
Anzahl Zimmer 4,0
Anzahl Schlafzimmer 3,0
Anzahl Badezimmer 1,0
Anzahl Stellplätze 2,0
Anzahl Balkone 1,0

Zustand ERSTBEZUG Ausstattungskategorie Gehoben

Bad Dusche, Wanne, Fenster

Bodenart Parkett, Fliesen

Stellplatzart Freiplatz

Gartennutzung

Unterkellert

Abstellraum

Gäste-WC

Keller

#### Energieausweis

Gebäudeart Wohngebäude

#### **Objektbeschreibung**

### WP WP IMMOMANAGER

#### **WP Immo Manager**

**Einfacher OpenImmo Import** 

#### Lage

Die Neubau-Reihenhäuser entstehen in der Sudetenstraße in Herbolzheim, einer ruhigen und familienfreundlichen Wohngegend mit hohem Wohnwert. Das Umfeld ist geprägt von gewachsenen Wohngebieten, Grünflächen und einer angenehmen Nachbarschaft – ideal für Familien, Paare und Berufspendler.

#### Infrastruktur & Einkaufen

Geschäfte des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und Banken sind in wenigen Minuten erreichbar. Ein Edeka-Markt liegt ca. 2 Fahrminuten entfernt, weitere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im Zentrum von Herbolzheim (ca. 5 Minuten). Kindergärten und Schulen sind ebenso im Ort vorhanden, sodass kurze Wege für Familien garantiert sind.

Verkehrsanbindung

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend:

Autobahn A5 (Basel-Karlsruhe): ca. 3 Minuten

Bahnhof Herbolzheim mit Regionalbahnanschluss: ca. 5 Minuten

Freiburg: ca. 20 Minuten mit dem Auto, ca. 25 Minuten mit der Bahn

Offenburg: ca. 30 Minuten mit dem Auto

Basel (Schweiz): ca. 50 Minuten mit dem Auto

#### Freizeit & Umgebung

Herbolzheim punktet mit einem hohen Freizeitwert: In unmittelbarer Umgebung laden der Kaiserstuhl, die Weinregionen sowie das Naturschutzgebiet Taubergießen zu Erholung und Aktivitäten in der Natur ein. Der überregional bekannte Europa-Park Rust ist in nur ca. 10 Minuten erreichbar. Zahlreiche Rad- und Wanderwege bieten zusätzliche Abwechslung und steigern die Lebensqualität.

# WP WP WANAGER

#### **WP Immo Manager**

Einfacher OpenImmo Import

#### **Objektbeschreibung**

In der beliebten Wohnlage von Herbolzheim, Sudetenstraße, entstehen vier moderne Reihenhäuser mit jeweils 125,46 m² Wohnfläche und eigenem Garten, die höchsten Ansprüchen an Qualität, Komfort und Energieeffizienz gerecht werden.

Die Gebäude werden nach den Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) errichtet und erfüllen zusätzlich den Standard "Klimafreundliches Wohngebäude (KFWG)". Damit profitieren Käufer von einer nachhaltigen und zukunftssicheren Bauweise.

Die Häuser überzeugen durch eine durchdachte Grundrissgestaltung mit großzügigen Wohn- und Schlafbereichen, einem ausgebauten Dachstudio sowie einem Untergeschoss mit Technik- und Abstellflächen. Helle Räume, moderne Architektur und hochwertige Materialien schaffen ein angenehmes Wohnambiente für die ganze Familie.

#### Ausstattung

Energie & Technik

Klimafreundliches Wohngebäude nach KFWG Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Fußbodenheizung und Einzelraumregelung Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher (ca. 3–5 kWh) Dezentrale Lüftungssysteme für gesundes Raumklima Glasfaser- bzw. Breitbandanschluss vorbereitet

#### Innenausbau

Eiche-Mehrschichtparkett in Wohn- und Schlafräumen Fliesen von Villeroy & Boch in Bädern, WC und Küche Fußbodenheizung in allen Wohnbereichen (außer Keller) Hochwertige Malerarbeiten mit Raufasertapete, weiß gestrichen Moderne Treppenkonstruktion: Stahl mit massiven Eiche-Stufen

#### Fenster & Türen

Dreifachverglaste Kunststofffenster mit Rollläden Eingangstür mit 3-fach-Verriegelung und Edelstahlbeschlägen Innentüren in Weiß, CPL-beschichtet

#### Sanitärausstattung

Markenprodukte von Duravit (Serie D-Code) und Hansgrohe Bad mit Badewanne und bodennaher Dusche (Kaldewei) Gäste-WC im Erdgeschoss Handtuchheizkörper im Bad

#### Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

<u>Tel: 06734 - 4973573</u> | <u>info@pcservice-voll.de</u>

<u>Media-Store.net</u>



Einfacher OpenImmo Import

#### Außenanlagen

Terrassen mit Betonplattenbelag (ca. 10 m²) Pflanzflächen mit Oberboden vorbereitet Stellplätze mit Ökopflaster (Carports optional als Sonderwunsch)

#### Hinweis zum Kellergeschoss

Ein Kellergeschoss ist optional verfügbar und nicht im Kaufpreis enthalten. Die Mehrkosten betragen 49.000 €.

#### Hinweis

Bei den dargestellten Abbildungen handelt es sich um unverbindliche Visualisierungen. Diese dienen ausschließlich der Veranschaulichung. Änderungen in Planung, Ausführung sowie Ausstattung bleiben ausdrücklich vorbehalten. Maßgeblich sind allein die im notariellen Kaufvertrag vereinbarten Inhalte sowie die verbindliche Bau- und Leistungsbeschreibung.

# WP WP WANAGER

#### **WP Immo Manager**

Einfacher OpenImmo Import

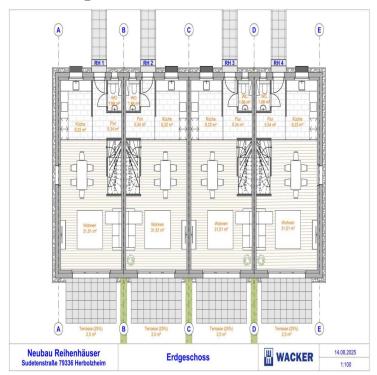
#### Sonstiges

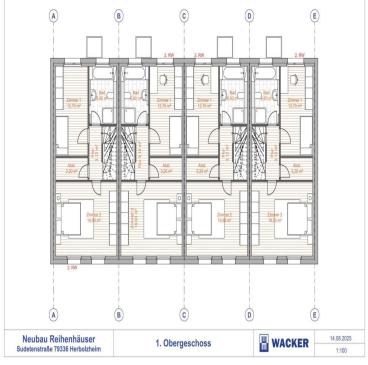
Hinweis zum Kellergeschoss

Ein Kellergeschoss ist optional verfügbar und nicht im Kaufpreis enthalten. Die Mehrkosten betragen 49.000 €.

#### **Hinweis**

Bei den dargestellten Abbildungen handelt es sich um unverbindliche Visualisierungen. Diese dienen ausschließlich der Veranschaulichung. Änderungen in Planung, Ausführung sowie Ausstattung bleiben ausdrücklich vorbehalten. Maßgeblich sind allein die im notariellen Kaufvertrag vereinbarten Inhalte sowie die verbindliche Bau- und Leistungsbeschreibung.

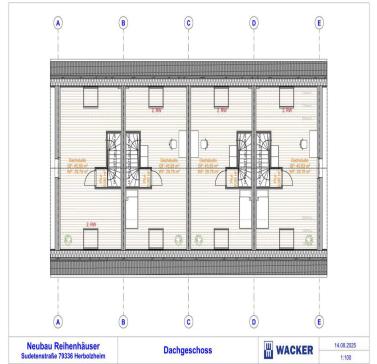


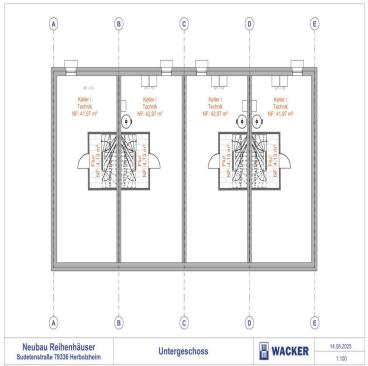


### WP IMMOMANAGER

#### **WP Immo Manager**

Einfacher OpenImmo Import



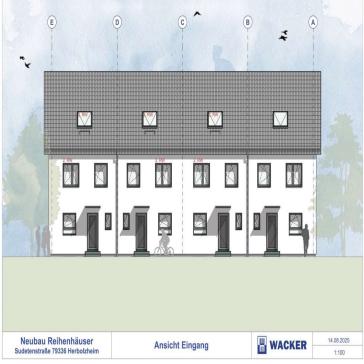


# WP WP WANAGER

#### **WP Immo Manager**

Einfacher OpenImmo Import







**Einfacher OpenImmo Import** 







**Einfacher OpenImmo Import** 

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

<u>Tel: 06734 - 4973573</u> | <u>info@pcservice-voll.de</u>

<u>Media-Store.net</u>