



Außergewöhnliches Einfamilienhaus mit offener und lichtdurchfluteter Architektur von hoher Qualität und Nachhaltigkeit



Idyllischer Sitzplatz
mit Privatsphäre

Objektbeschreibung

Die Gemeinde Oftersheim liegt inmitten des Rhein-Neckar-Raums rund 15 km südlich von Mannheim und 10 km westlich vom Stadtzentrum Heidelberg entfernt.

Das Gemeindegebiet ist mit der im Westen und Norden angrenzenden großen Kreisstadt Schwetzingen vollkommen zusammengewachsen.

Die Gemeinde Oftersheim zählt rund 12.000 Einwohner und ist sehr beliebt im Rhein-Neckar-Kreis. Sie ist Teil der Metropolregion Rhein-Neckar, einem Ballungsraum mit 2.4 Millionen Einwohnern.

Nur wenige Meter vom Oftersheimer Ortskern entfernt wurde dieses außergewöhnliche und funktionelle 4 Zimmer Architektenhaus im Jahr 2011 realisiert. Ein Haus von hoher Qualität und Nachhaltigkeit. Die Nachhaltigkeit wurde mittels Photovoltaik,-Solaranlage sowie einer Luft,-Wasserwärmepumpe beeindruckend realisiert.

Der Energiebedarf des Hauses beträgt nur 43,1 kWh/(m²*a).

Das liebevoll unterhaltene Haus mit 4 Zimmern ist das perfekte Zuhause für eine kleine Familie oder ein Paar, die das Zusammensein an herrlicher Lage genießen möchte. Es erwartet Sie ein Haus mit einer offenen, lichtdurchfluteten Architektur mit angenehmer Atmosphäre und einem paradiesisch schönen Aussenbereich mit Garten.

Die rund 115 m² Wohn,-Nutzfläche verteilen sich auf drei Etagen. Im Untergeschoss, welches teilunterkellert ist befindet sich der großzügige Technikraum samt Abstellraum.

Das Erdgeschoss wurde so konzipiert, dass sich der Essbereich und Wohnbereich auf einladende 30 Quadratmeter verteilen. Das Panoramafenster zum Gartenbereich verleiht diesem Raum zusätzlich Weite und freien Blick in den Gartenbereich. Die Holzbalkendecken harmonieren mit dem warmen Holzboden und vermittelt zudem ein modernes behagliches Wohngefühl. Der Schwedenofen, welcher sich ebenfalls im Wohn,- Essbereich verbindet sorgt in kalten Wintertagen für zusätzlichen Wohnkomfort. Der Wohn,- Essbereich befindet sich links, sobald man das Haus durch eine kleine Diele mit Ablagemöglichkeiten betreten hat. Rechts davon befindet sich die Küche. Bei der Küche handelt es sich um eine Einbauküche, welche im Kaufpreis inbegriffen ist. Bei der Planung des Hauses wurde im Erdgeschoss noch zusätzlich ein Gäste-WC mit Tageslicht berücksichtigt, was sehr vorteilhaft ist, wenn man Gäste empfängt.

Über eine Stahltreppe mit Holzstufen gelangt man in das Obergeschoss. Um die Struktur der Treppenstufen klar erkennbar zu machen, wurden Wandeinbauleuchten entlang des Treppenverlaufs eingesetzt.

Im oberen Geschoss haben wir ein Schlafzimmer von ca. 14 Quadratmeter, sowie ein Duschbad. Neben dem Tageslichtbad befindet sich ein weiterer offener Raum, welcher momentan zum Arbeiten genutzt wird. Dieser offene Raum bietet dem zukünftigen Besitzer Entfaltungsmöglichkeiten nach eigenen Vorstellungen.

Gegenüber gibt es einen kleinen Abstellraum. Das ca. 10 m² große vordere Zimmer schließt das Obergeschoss ab. In diesem Zimmer befindet sich ebenfalls der Zugang zum Balkon.

Das Obergeschoss ist ebenfalls, bis auf die Nassbereiche, mit Holzdielenböden belegt. Ebenso befinden sich in allen Räumen Fenster, so dass alle Zimmer ausreichend mit Tageslicht versorgt werden.



Gartensitzplatz

Zusätzlich zum Haus gehört ein großer Carport direkt vor dem Haus, welcher ausreichend Platz für zwei Autos bietet.

Die Außenanlage des Hauses wurde, wie das Haus selbst, intelligent gelöst.

Dies widerspiegelt sich auf insgesamt zwei Aussensitzbereiche. Die Terrasse befindet sich gleich rechts, nach dem Haupteingangsbereich. Die Terrasse wurde leicht erhöht auf einem Podest gebaut. Da die Terrasse leicht nach rechts versetzt ist diese nicht sofort sichtbar.

Der Gartensitzplatz ist im hinteren Bereich des Grundstücks. Wunderschön und mit Bambus eingebettet befindet sich diese private Wohlfühloase mit Gartenhaus für Gartengeräte und Gartenmöbel.



Eingang Hofbereich

Lage

Oftersheim liegt mittendrin. Mitten im Rhein-Neckar-Kreis, zwischen Heidelberg und Mannheim. Zentral angebunden an Autobahnen sowie an Bus und Bahn. Aber auch mittendrin in der Natur, am Rand des Hardtwalds, umgeben von Feldern und Wiesen.

Mittendrin heißt auch, dabei zu sein. Viele Feste gibt es das Jahr hindurch, unter anderem von der Kerwe bis hin zum Weihnachtsmarkt, eine vielfältige Vereinslandschaft sorgt für eine bunte Palette an Freizeitmöglichkeiten.

Verkehrstechnisch ist die Gemeinde regional und überregional mit der Rheinbahnstrecke und den Autobahnanschlüssen A 5 & A 6 angebunden.

Nahverkehrsverbindungen bestehen in Richtung Mannheim, Heidelberg, Speyer, Hockenheim, Walldorf und Karlsruhe. Oftersheim gehört zum Tarifgebiet des Verkehrsverbunds Rhein-Neckar.

Die Wohngemeinde verfügt damit über einen ausgezeichneten Zugang zu den wirtschaftlichen Ballungszentren in Mannheim/Ludwigshafen (insbesondere BASF) und Heidelberg, sowie zu Arbeitsplätzen hauptsächlich in Schwetzingen und Walldorf (SAP). Auf kurzem Wege gelangt man von hier auch zu den Universitäten in Heidelberg, Mannheim und auch Karlsruhe.



Gartenhaus



Wohnzimmer

Liegenschaft:

Objekt:

Objektart: Architektenhaus
Wohnlage: 68723 Oftersheim
Adresse: Auf Anfrage
Baujahr: 2011
Wohn,-Nutzfläche: ca. 115 m²
Energieausweistyp:
Energiebedarfsausweis
Energiebedarf: 43,1 kWh/(m²*a)
Bezugsfrei: nach Absprache

Kosten:

Kaufpreis: Auf Anfrage
Käuferprovision: 5.95 % (inkl. MwSt.)
vom Kaufpreis

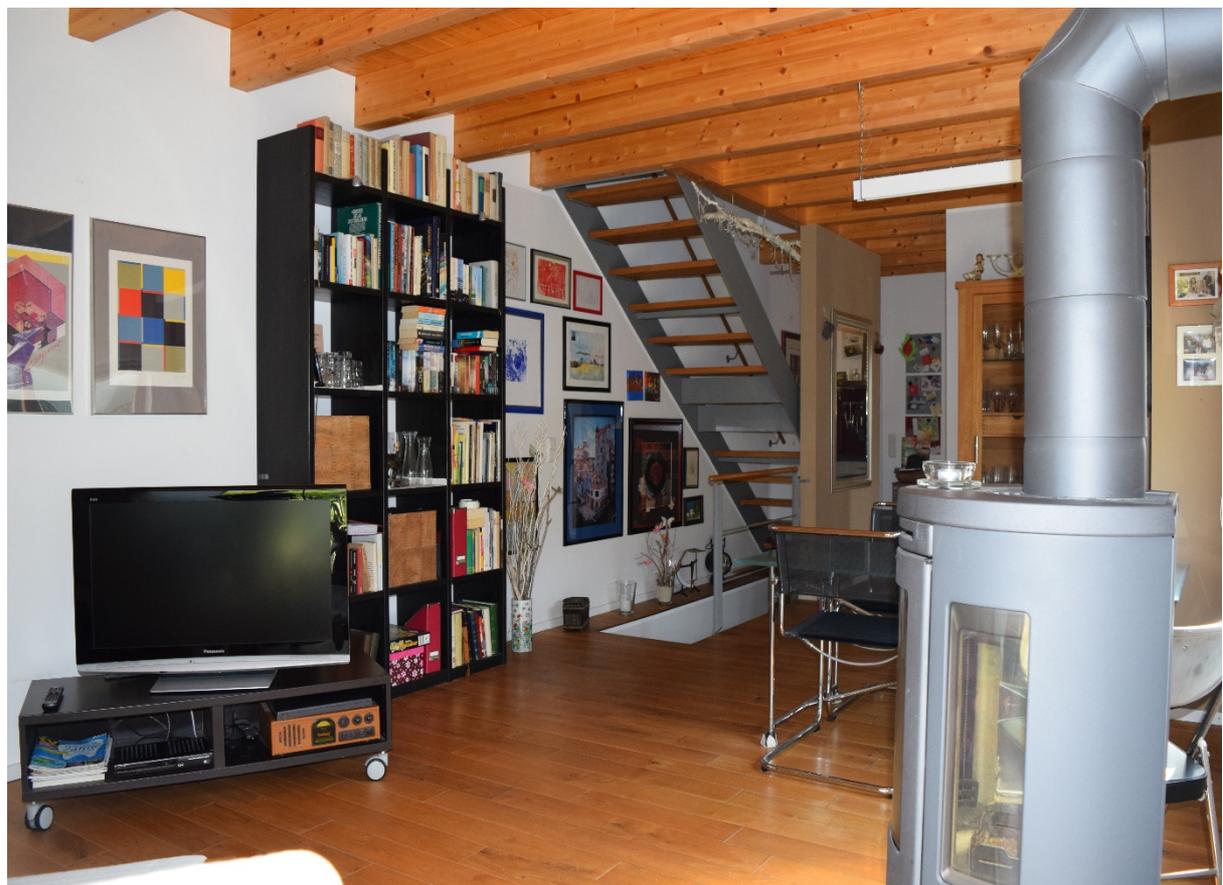
Highlights:

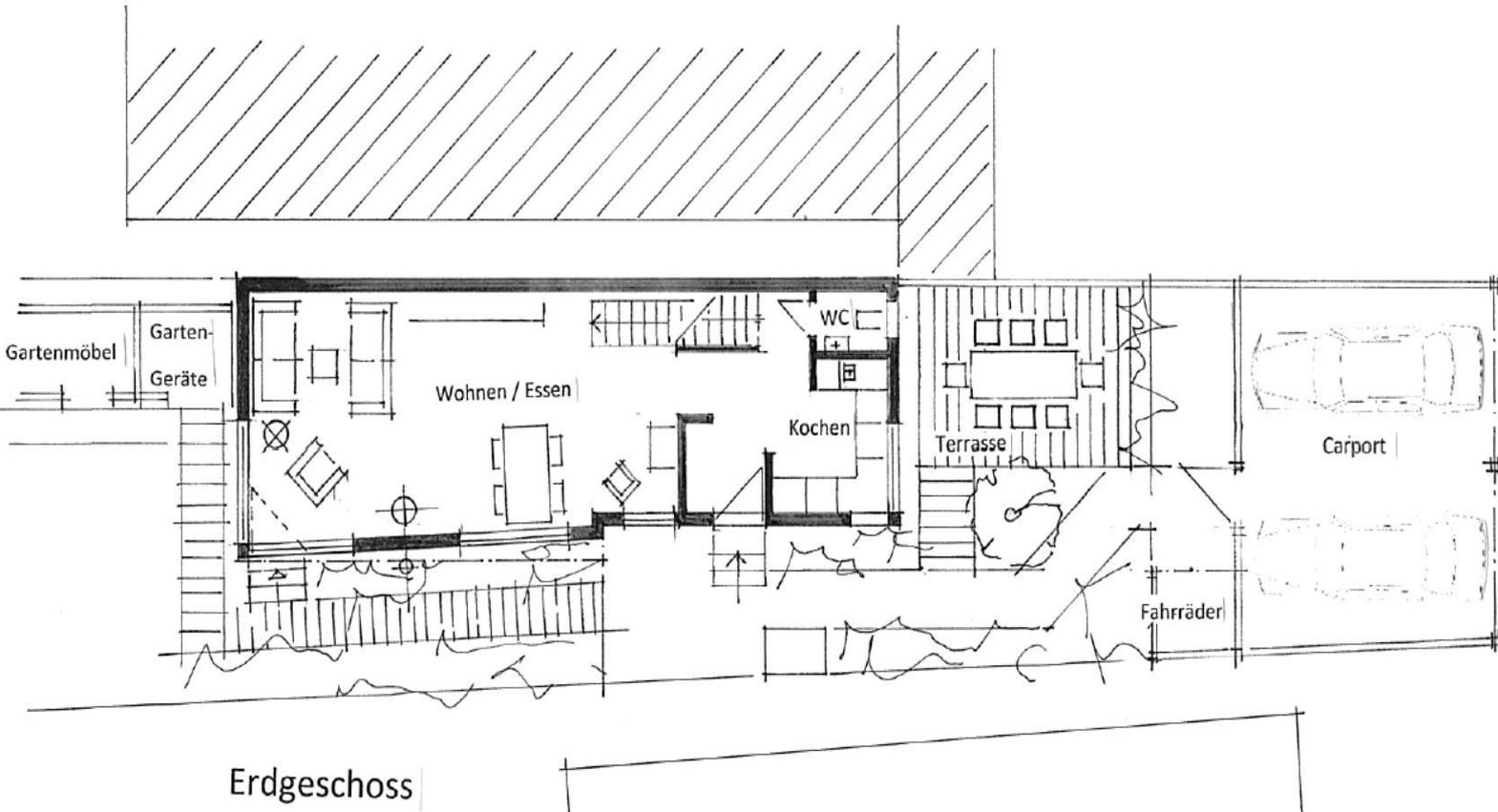
- Architektenhaus
- Fußbodenheizung
- Schwedenofen
- Küche
- Gartenbereich
- Optimale Besonnung
- Gartenhaus
- Sitzplatz im Garten sowie im Entreebereich
- Duschbad mit Fußbodenheizung
- Gästetoilette
- Balkon
- Photovoltaik,-Solaranlage
- Luft,-Wasserwärmepumpe
- Privacy
- Elektrische Rollläden
- Carport für 2 Autos
- Isolierglasfenster mit Holzrahmen



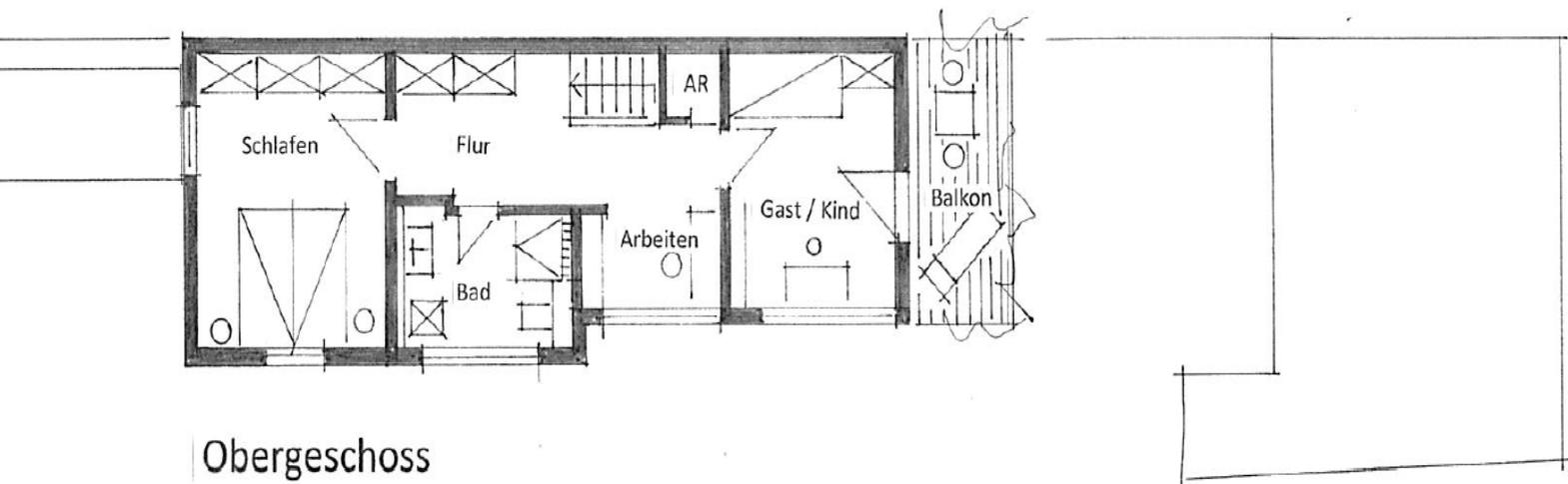


Wohnzimmer

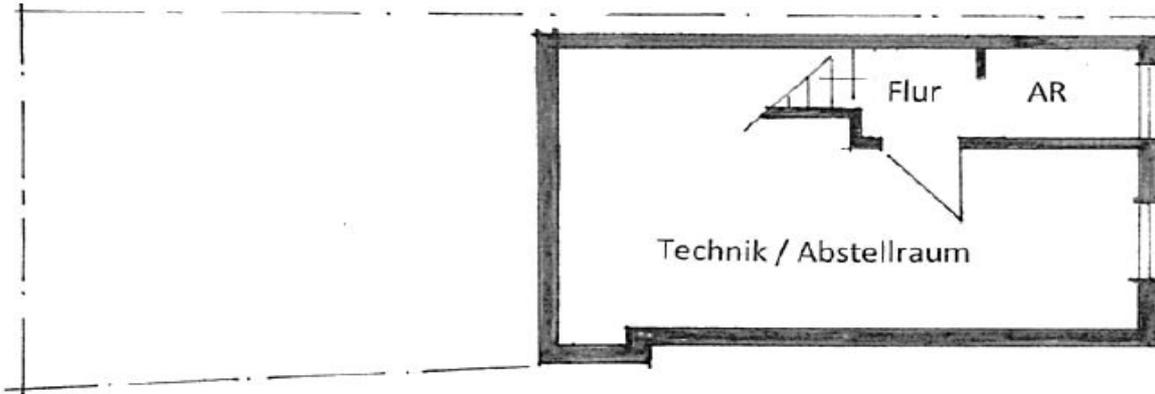




Grundriss EG



Grundriss OG

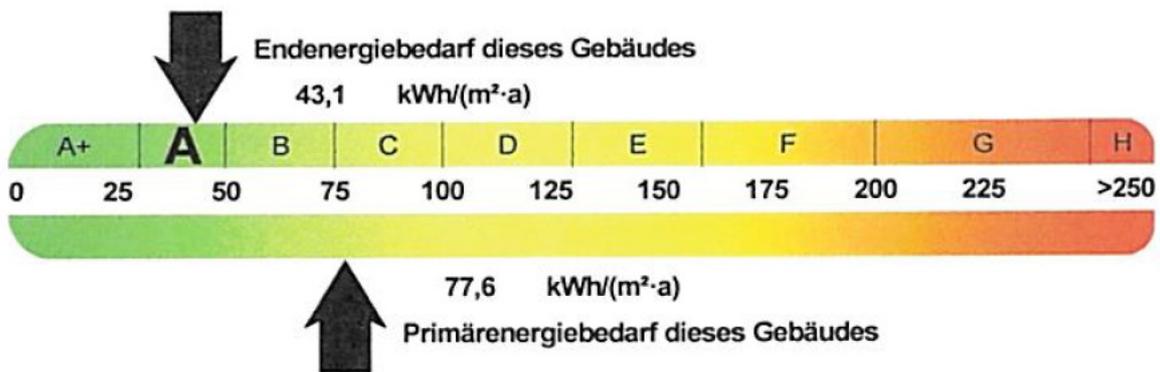


Untergeschoss

Grundriss UG

Energiebedarf

CO₂-Emissionen³ 27,3 kg/(m²·a)



Anforderungen gemäß EnEV⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 77,6 kWh/(m²·a) Anforderungswert 149,3 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T¹

Ist-Wert 0,45 W/(m²·K) Anforderungswert 0,63 W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV
- Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

43,1 kWh/(m²·a)

Untergeschoss

Technik / Abstellraum	21,81qm
Flur	1,30 qm
Abstellraum	1,65 qm

Erdgeschoss

Wohnen / Essen	30,01 qm
Flur / Garderobe	4,95 qm
Kochen	4,78 qm
WC	1,40 qm
Terrasse ½	7,64 qm

Obergeschoss

Schlafen	13,97 qm
Bad	5,30 qm
Flur	5,10 qm
Arbeiten	6,48 qm
Abstellraum	0,81 qm
Kind / Gast	10,15 qm
Balkon ½	3,50 qm

115,90 qm

Zusammenstellung der Wohnflächen und Nutzflächen



Kontakt:

Neubrandt & Partner Immobilien | Real Estate

**Höfnerstrasse 16
CH - 6314 Unterägeri**

**Tel.: +41 41 530 27 99
Mobil: +41 78 699 30 15**

info@neubrandtundpartner.com

www.neubrandtundpartner.com

Alle Angaben in diesem Exposé beruhen auf Angaben und zur Verfügung gestellten Unterlagen des Vermieters, Verkäufers bzw. Eigentümers und sind ohne Gewähr.

Das Exposé dient ausschließlich als Information und Nachweis für das beschriebene Objekt.

Für die Richtigkeit der Angaben wird keine Gewährleistung übernommen.