FLORIAN MÜLLER
IMMOBILIEN GmbH

Hartheim - Viel Licht, viel Platz, viel Lebensqualität. Traum-Einfamilienhaus zum Traumpreis



efhhartmuelh2

79258 Hartheim
Deutschland

Daten im Überblick

Objektart	Haus
Objekttyp	Einfamilienhaus
PLZ	79258
Land	Deutschland
Ort	Hartheim
Wohnfläche	ca. 255 m^2
Anzahl Zimmer	10
Grundstücksgröße	ca. 605 m^2
Anzahl Badezimmer	3
Kaufpreis	459.000,00 €
Provision	3,57% Käuferprovision inklusive 19% Mwst
Stellplatzanzahl	3
Baujahr	1978
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	77,10 kWh/(m^2*a)
Energieausweis gültig bis	01.02.2019
Baujahr lt. Energieausweis	1978
wesentlicher Energieträger	Öl
Befeuerung	Öl
Heizungsart	Zentralheizung
Gäste WC	Ja
Balkon/Terrasse	Ja
Balkon	Ja
Terrasse	Ja
Gartennutzung	Ja
Unterkellert	Ja
Dist.Kindergarten (km)	1 km
Dist.Grundschule (km)	1 km
Dist. Realschule (km)	1 km
Dist. Gymnasium (km)	5 km

Beschreibung

Wie sieht Ihre Traumimmobilie aus? Der Wohntraum für Ihre Familie kann in diesem Haus wahr werden! Mit viel Platz zum Wohnen, der keine Wünsche offen lässt.

Das große, sonnige und leicht terrassierte Grundstück mit altem Baumbestand bietet viel Fläche für ruhiges, individuelles Wohnen im Grünen und eröffnet Freiraum und Spaß für die ganze Familie!

Dieses freistehende Einfamilienhaus überzeugt mit ca. 280 qm Platz für neue Wohnideen; komfortablen, lichten Grundrissen und einer großzügiger Fenstergeometrie. Beim Betreten des Hauses empfängt Sie gehobener Wohnflair mit ansprechend hellen Räumen. Dieses architektonische Konzept wird über den zweistöckigen beheizten Wintergarten mit extravaganter Galerie und dem großen Studio entsprechend fortgeführt.

Bei Sonne trinken Sie gemütlich Ihren Kaffee auf der großen Freiterrasse im Garten, wenn es einmal regnet, entspannen Sie sich am Kachelofen im Wohnzimmer oder dem Schwedenofen im Studio. Steigern Sie Ihr Wohlbefinden und Gesundheit in der hauseigenen, gepflegten Sauna.

Rundum das richtige Haus für Wohngenießer. Wohnen und entspannen Sie.

Lage

Hartheim am Rhein ist eine Gemeinde im Einzugsbereich der Stadt Freiburg und liegt knapp 20 km südwestlich. Zu den vielen Vorzügen der Gemeinde Hartheim am Rhein zählt ihre besonders verkehrsgünstige Situation.

Hartheim verfügt mit der Anschlussstelle 64b eine eigene Anschlussstelle auf die Autobahn A5. Sie erreichen mit dem Auto bequem in nur ca.15 Minuten Freiburg und in nur ca. 30 Minuten Basel.

Die Anbindung Hartheims über den Regio-Verkehrsverbund Freiburg an die öffentlichen Verkehrsmittel ist ebenfalls bestens. Die Bushaltestelle ist nur wenige Gehminuten entfernt.

Alle Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Ärzte befinden sich unweit des Hauses im Ort.

Wald, Wiesen, Felder, Baggerseen und umliegende Gast- und Straussenwirtschaften bieten mit schattigen und sonnigen Plätzchen eine Vielzahl von Freizeitgestaltungsmöglichkeiten für die ganze Familie.

Ihre liebsten Kleinen sind im Kindergarten ”Klötzle”, der in der selben Straße in ca. 200m Entfernt liegt, bestes aufgehoben. Eine Kinder-Gruppe mit verlängerten Öffnungszeiten lässt Sie entspannt Ihre Zeit planen.

In der Schulstraße in nur 850m Entfernung wissen Sie Ihre größeren Kinder in der Alemannenschule (Grund- und Werkrealschule) bestens untergebracht. Flexible Nachmittagsbetreuung ist dort u.U. möglich.

Das Kreisgymnasium in Bad Krozingen ist bequem mit dem Schulbus oder dem Fahrrad zu erreichen.

Ausstattung Beschreibung

Einfamilienhaus als Fertighaus Baujahr 1979
Aufstockung und Modernisierung EG 1997-1999
Neue Öl-Heizung 2001 Ca. 280 m^2 Fläche.
2 Bäder mit Badewanne (EG und OG, Bad im OG mit Bidet und Doppelwaschtisch)
1 Bad mit Dusche
1 Gäste-WC (EG)
Großer zweistöckiger beheizter Wintergarten mit Galerie, nach Ost und Süd ausgerichtet
Kachelofen im Wohn-Esszimmer (EG)
Großes Studio (2. Wohnbereich) mit Specksteinkaminofen und 2. Galeriestock und genügend
Platz für Billardtisch oder Flügel etc.

Große gemauerte Garage, mit 2-stöckigem Speicher und hohem Kniestock.
Vorbereitete Grube im Garagenboden.
Fertiggarage und Betoncarport (2004), mit Geländer und verstärkter Dachlast sowie Freitreppe und Steg als Zugang/Übergang. Weitere Stellplätze, gepflasterter, eingefriedeter Hof.

Ahornparkett im gesamten DG und in 2 Räumen im EG
Fliesen im Wintergarten, Wohn- und Essbereich (EG),
Natursteinböden (Kashmir white) im Bad EG, Flur, Gäste WC und Garderobenzimmer. Hochwertige Haustüren von Biffar , jeweils von 2006

Photovoltaikanlage mit > 4 KW und alter (hoher) Einspeisevergütung 2004
VDSL 25000 über Fa. Stiegeler Regenwasserzisterne für Gartenwasser mit ca 8 m^3

Aluminiumpool im Garten, 3 m Durchmesser, parabolförmig. Angelegter terrassierter Garten, nicht einsehbar mit Hecken und Einfriedungen.
Überdachte Terrasse mit gemauertem Grillkamin
Terrasse „en plein air“
Weitere überdachte Terrasse
Hochterrasse
Gartengerätehaus, gemauert

Wintergarten und Studio in offener Wohnlösung auf 3 Ebenen, 2 Galerien und mit Vogesenblick
Schafzimmer mit Halogen-Sternenhimmel, Balkon
3 Kinderzimmer im DG, davon eines mit 2. Ebene
Sauna mit Ruhebereich im UG
Großer Werkstattkeller, geräumige Nutz- und Abstellflächen (inkl. Nebengebäude > 100 m^2).
Zusätzliche Speicherräume über dem Schafzimmer und über dem Bad
Alarmbeleuchtung rund um das Haus, vom Schlafzimmer und per mobilem Funkschalter steuerbar

Heizölverbrauch ca. 1400 l /Jahr für Heizung und Warmwasser, zusätzlich 3-4 Ster Ofenholz/Jahr 4000 l Öltanks, gefüllt Sommer 2013, aktueller Füllstand „2/3“

Sonstige Angaben

Sie stellen Ansprüche, dieses Haus bietet außergewöhnliches. Überzeugen Sie sich umgehend persönlich bei einer Besichtigung!

***Widerrufsbelehrung für Verbraucher
Widerrufsrecht
Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.
Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns
Florian Müller Immobilien
Willy-Brandt-Allee 14
79111 Freiburg
info@m-immobilien.de

tel:0761/8972433
fax:0761/8972432
mittels einer eindeutigen Erklärung
(z. B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür das beigefügte Muster Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht
vorgeschrieben ist. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.
Folgen des Widerrufs
Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, einschließlich der Lieferkosten (mit Ausnahme der zusätzlichen Kosten, die sich daraus ergeben, dass Sie eine andere Art der Lieferung als die von uns angebotene, günstigste Standardlieferung gewählt haben), unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.
Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung
des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

Muster-Widerrufsformular
(Wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann füllen Sie dieses Formular aus und senden Sie es zurück.)
An
Florian Müller Immobilien
Willy-Brandt-Allee 14
79111 Freiburg

info@m-immobilien.de

Hiermit widerrufe(n) ich/wir (*) den von mir/uns (*) abgeschlossenen Vertrag über den Kauf der folgenden Waren (*)/die Erbringung der folgenden Dienstleistung (*)
-
Bestellt am (*)/erhalten am (*)
-

Name des/der Verbraucher(s)
-
Anschrift des/der Verbraucher(s)
-
Unterschrift des/der Verbraucher
(s) (nur bei Mitteilung auf Papier)
-
Datum
(*) Unzutreffendes streichen

Hinweis auf die Möglichkeit eines vorzeitigen Erlöschens des Widerrufsrechts
Ihr Widerrufsrecht erlischt, wenn wir unsere Leistung vollständig erbracht haben und mit der Ausführung der Leistung erst begonnen haben, nachdem Sie Ihre ausdrückliche Zustimmung gegeben haben und gleichzeitig Ihre Kenntnis davon bestätigt haben, dass Sie Ihr Widerrufsrecht bei vollständiger Vertragserfüllung durch uns verlieren.***

***Es gelten die Allgemeinen Geschäftsbedingungen von Florian Müller Immobilien.

Flächen- und Maßangaben sind ca.- Werte. Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln oder überprüfen macht Florian Müller Immobilien sich diese nicht zu eigen. Deshalb übernimmt Florian Müller Immobilien auch keine Haftung für ihre Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität.***

Bildergalerie



Ansicht v. d. Straße



Ansicht v. d. Straße



Aussen Ost



Aussen Frei-Terrasse





Abendteuer Hochsitz im Garten

Bildergalerie





Entre EG



Wohnzimmer EG



Esszimmer/Büro EG



Esszimmer Kachelofen



Bad EG

Bildergalerie



Küche EG



Galerie DG



Galerie DG



Studio DG



Studio DG



Schlafzimmer DG

Bildergalerie



Kinderzimmer DG



Masterbad DG



Gartengeschoss



Gartengeschoss



Gartengeschoss



Gartengeschoss

Bildergalerie



Wintergarten



Treppe_Wintergarten



Galerie 2. DG


① WC/Dusche
② Küche
③ Diele
④ Schlafen
⑤ Wohnen
⑥ Heizung
⑦ Ölraum
⑧ Flur
⑨ Keller
⑩ Sauna
⑪ Hobbyraum


N
① Studio 29,60 m²
② Zimmer 8,90 m²
③ Bad 10,90 m²
④ Kind 13,50 m²
⑤ Kind 14,70 m²
⑥ Eltern 24,30 m²
⑦ Balkon



①	WC	2,49 m²	⑧	Lesezimmer/ Bibliothek	15,49 m²
②	Flur	11,73 m²	⑨	Wintergarten	13,84 m²
③	HWR	5,36 m²	⑩	Essen	24,30 m²
④	Kochen	7,78 m²	⑪	Wohnen	
⑤	Bad	5,87 m²			
⑥	Essen	15,49 m²			
⑦	Flur	2,49 m²			

Ihr Ansprechpartner

Herr Florian Müller

Florian Müller Immobilien GmbH

Willy-Brandt-Allee 14

79111 Freiburg

Tel.: 0761/8972433
Fax.: 0761/8972432

Homepage: www.m-immobilien.de
Email: info@m-immobilien.de