

# Exposé

## Bungalow in Oberdreis - Lautzert

### Chalét - Residence Westerwald Hills - provisionsfrei



Objekt-Nr. OM-293220

### Bungalow

Verkauf: **350.000 €**

57639 Oberdreis - Lautzert  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	1963	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.030,00 m <sup>2</sup>	Zustand	saniert
Etagen	1	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	130,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Nutzfläche	130,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Bungalow in Massivbauweise, voll unterkellert und ausgebaut auf eingezäuntem Traumgrundstück.

2022-2024 mit Sachverstand und Einfühlungsvermögen vollständig renoviert und modernisiert.

Update auf das Jahr 2024. Bezugsfertiger Zustand.

Das Chalét befindet sich mittig auf dem Grundstück, umgeben von einem großzügigen aber pflegeleichten Garten mit zwei Terrassen, davor und dahinter.

Sommer-/Wintergarten,

hinten rechts direkt am Chalét angebaut als Refugium oder für fröhliche Partys.

Gartengerätehaus in der hinteren linken Ecke des ebenen Gartens.

Neuwertiges Walmdach mit ausbaubarem Dachboden.

Neue Vinyl-Fußböden ‚Sandstein – Sandy Beach‘ – fühlen sich ohne Schuhe an wie warmer Sandstrand.

Komplett neue LED-Beleuchtung, teilweise mit Fernbedienung und Farb-/Lichttemperaturwahl, im und am Bungalow.

Glasfaser-Festnetzanschluß 50 MBit/s (z. Zt. 175 MBit/s möglich)

für Telefon, Internet und TV in allen Räumen (LAN und WLAN), selbst im Fitnessraum/Gästezimmer (Nutzfläche) im Souterrain.

Kunststoff-Fenster 2-fach isolierverglast, mit Kippmechanik in mahagonifarbener Holzoptik.

Alle mit elektrischen Rolläden.

Bel Étage mit ca. 130 qm\* Wohnfläche:

1 großes Wohn- und Speisezimmer

2 Schlafzimmer

1 Gästezimmer / Büro

1 neue voll möblierte und top ausgestattete Eßküche

1 Badezimmer mit Waschtisch und barrierefreier großer Dusche

1 separate Gästetoilette

1 Ein-/Ausgang jeweils vorne und hinten zum Garten

1 Terrasse jeweils vorne und hinten zum Garten\*

1 Ein-/Ausgang zum Keller und zur Doppelgarage

1 Wintergarten ca. 15 qm\*

Souterrain mit ca. 130 qm Nutzfläche inklusive Doppelgarage:

1 Badezimmer mit Waschtisch, Dusche und Toilette

1 Platz für 2 Waschmaschinen und Trockner

1 großer Vorratsraum mit Regalen

1 Allzweckraum mit ca. 24 qm Nutzfläche

(Hobby-/Fitnessraum, Gästezimmer, Büro etc.)

1 Heizungsraum

1 Tankraum mit 6.500 Liter Öltank

1 Doppelgarage (Fahrzeuge hintereinander parkbar)

mit kleiner integrierter Werkstatt

und elektrisch fernbedienbarem Sektionaltor

1 direkter Eingang/Ausgang von Garage zum Keller und zur 1. Etage

1 direkter Eingang/Ausgang vom 2. Badezimmer im Keller

auf die Terrasse in den hinteren Garten

2 Kfz-Garageneinstellplätze im Haus (Souterrain)

4 Kfz-Stellplätze auf dem Grundstück und weitere direkt davor.

Das Souterrain und die Doppelgarage

sind komplett ausgebaut und beheizt.

Buderus-Ölheizung (künftig auch weiterhin genehmigt nutzbar)

mit Warmwasserspeicher.

Wartungsfreie finnische Glamox-Elektroheizkörper  
mit Thermostat

und automatischer Nachttemperaturabsenkung  
als zusätzliche

oder alternative, kostengünstige Energiequelle.

Geringerer Stromverbrauch als eine Wärmepumpe

und sowohl fest an der Wand als auch mobil nutzbar.

Es kann wahlweise mit Öl und/oder völlig unkompliziert

hybrid mit Strom komplett oder jeweils partiell beheizt werden.

Einbauküche, diverse Einbauschränke,

wie auch viele andere Gegenstände (2 Jahre alt)

können gerne auf Wunsch im Haus verbleiben

und wären im Kaufpreis mit inbegriffen.

Provisionsfreier Privatverkauf zum kostengünstigeren Erwerb.

\*Pflichtangabe: Berechnung der Wohnfläche

nach Wohnflächenverordnung - WoflV und DIN 277

## Ausstattung

Link zum Ansehen der Umgebung des Hauses im Westerwald.

google-map-Fotos von 7/2023:

<https://www.google.de/maps/place/Bismarckstra%C3%9Fe+65,+57639+Oberdreis/>

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Lage

Chalét im wunderschönen Lautzert, Ortsteil von Oberdreis.

An der L265 zwischen Luftkurort Puderbach und Altenkirchen.

Ganz nah zur B8, B256 und A3, etwas entfernter zur A4.

Wundervolle Waldrand- und Aussichtslage.

Erholsames und sicheres Wohnparadies für Kinder und Tiere.

Separate Straße vorm Chalét parallel zur Ortsdurchfahrt der L265.

Unverbaubarer Weitblick auf die herrliche Landschaft des Westerwaldes.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	115,54 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Vorderansicht

# Exposé - Galerie



Vorderansicht



Vorderansicht

# Exposé - Galerie



Hinterer Garten



Rückansicht

# Exposé - Galerie



Rückansicht



Rückansicht



# Exposé - Galerie



Rückansicht



Hinterer Garten

# Exposé - Galerie



Vorderer Garten



Vorderansicht

# Exposé - Galerie



Vordere Terrasse mit Fernblick



Vordere Terrasse mit Fernblick

# Exposé - Galerie



Drohnenperspektive



Küchenzeile links mit Tisch

# Exposé - Galerie



Küchenzeile Eingang und links



Küchenzeile Eingang

# Exposé - Galerie



Küchenzeile rechts mit Tisch



Speise- und Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohn- und Speisezimmer



Hauptschlafzimmer

# Exposé - Galerie



Hauptschlafzimmer



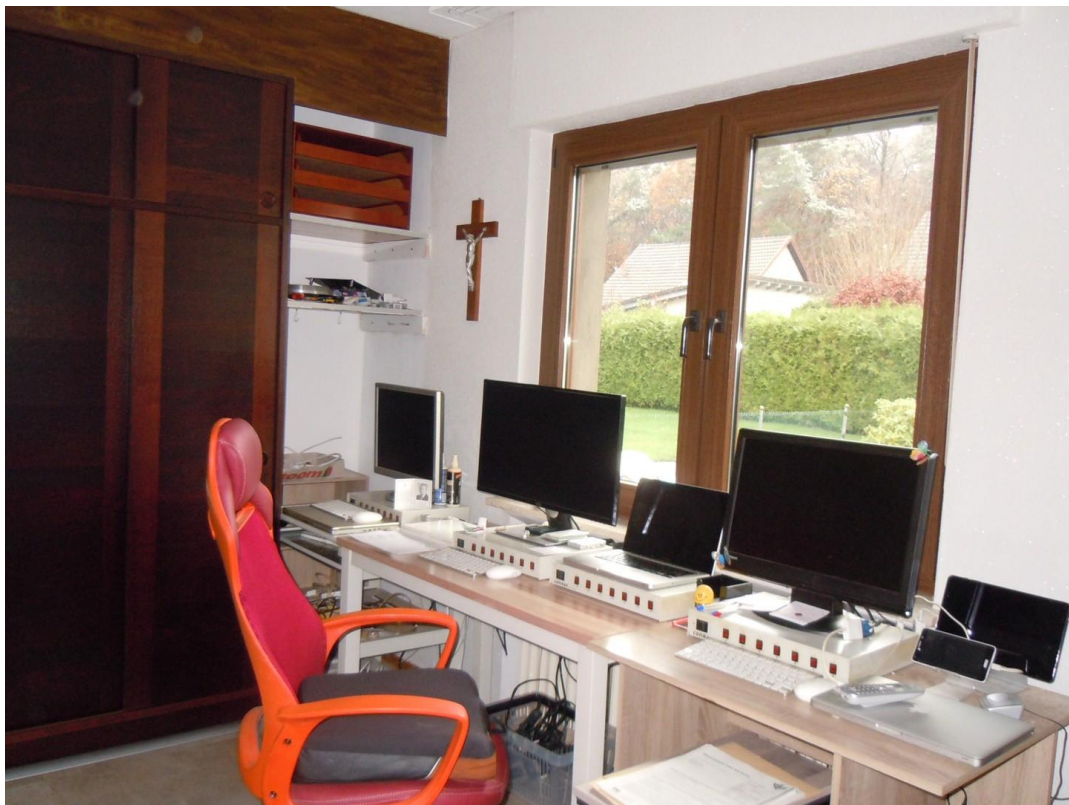
Hauptschlafzimmer



# Exposé - Galerie

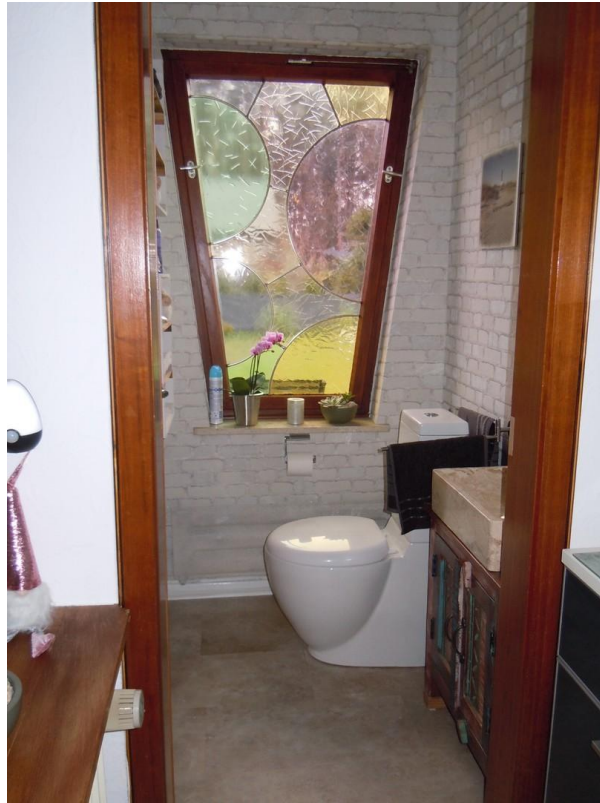


Gästeschlafzimmer (Kind 1)

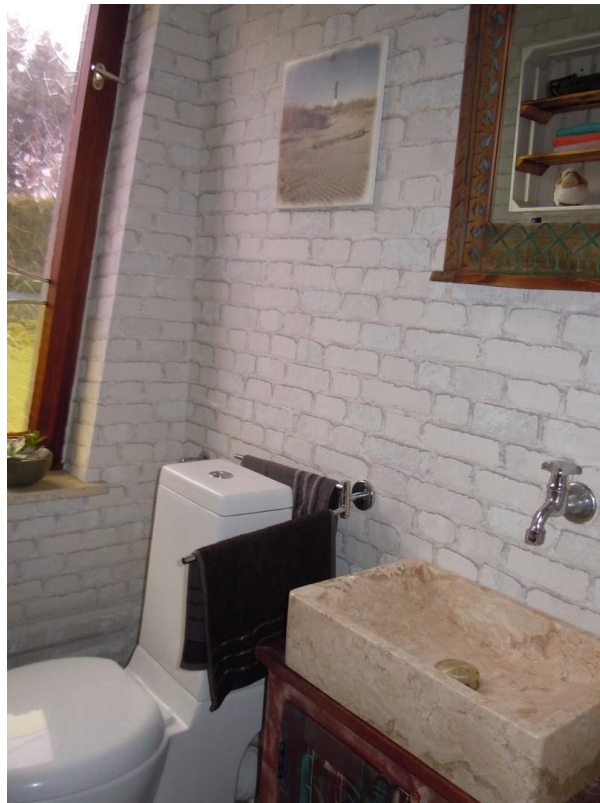


Büro (Kind 2)

# Exposé - Galerie

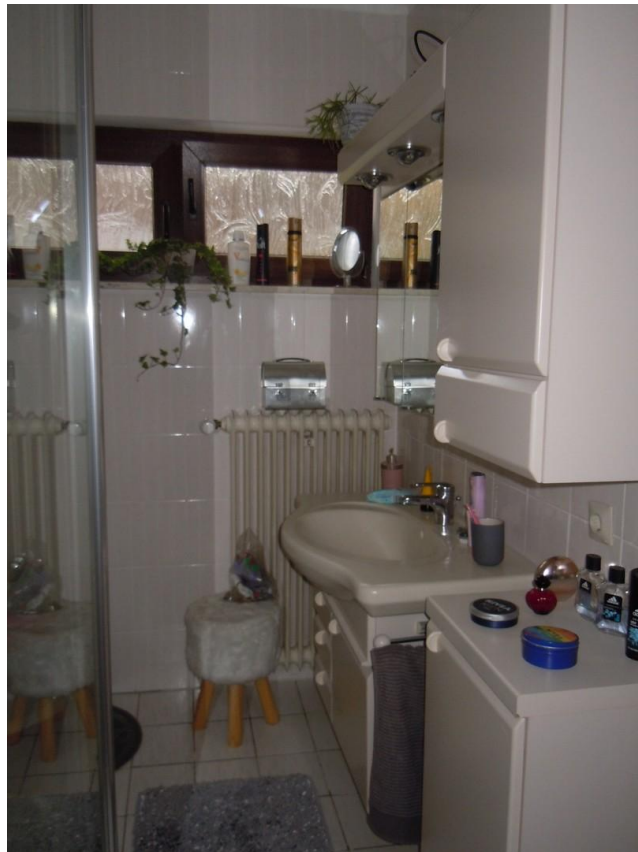


Gästetoilette



Gästetoilette

# Exposé - Galerie



Bad mit barrierefreier Dusche



Bad mit barrierefreier Dusche

# Exposé - Galerie



Treppe zum Souterrain



Fitnessraum im Souterrain

# Exposé - Galerie



Fitnessraum im Souterrain



Fitnessraum im Souterrain

# Exposé - Grundrisse



Grundriß Erdgeschoß