

Exposé

Einfamilienhaus in Braubach

***Provisionsfrei* Stilvolles Einfamilienhaus mit Pool und Sauna**



Objekt-Nr. OM-293636

Einfamilienhaus

Verkauf: **585.000 €**

Ansprechpartner:
S. Machuletz

56338 Braubach
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	1950	Übernahmedatum	01.08.2025
Grundstücksfläche	580,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	175,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	40,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Reichlich Platz und Potenzial bietet dieses stilvolle Einfamilienhaus mit Pool und Sauna in ruhiger und beliebter Wohnlage von Braubach-Nord.

Das in den 50er Jahren in Massivbauweise errichtete Haus, wurde ab 2009 kontinuierlich kernsaniert und modernisiert:

- neuer Dachstuhl, Isolation durch Aufdachdämmung, Dacheindeckung mit glasierten Dachpfannen und Zinkblechen auf Gauben.
- neue doppeltverglaste Kunststofffenster (innen weiß, außen Anthrazit)
- alle Fenster haben elektrische Außen-Jalousien
- Fassade mit 15 cm Dämmung isoliert, neu verputzt
- Elektrik neu
- Wasserleitungen neu
- neue Heizung Gastherme (2023) mit Hybridlösung (Wärmepumpe möglich)
- Klimaanlage im DG
- Kaminofen im EG
- aufwendig angelegter Garten auf 3 begradigten Ebenen
- Terrasse mit Natursteinplatten
- weitere Terrasse mit Bambusdielen
- aus dem Jahr 2021 Pool (6 x 3,5 x 1,5m)
- neuwertige Sauna im Keller
- Bodenbeläge: Granit, Natursteinfliesen, Eiche – Echtholzparkett natur geölt, Hochflorteppich
- hochwertiger Vinylboden in Holzoptik in Kellerräumen
- 1 großer Carport, 2 zusätzliche Stellplätze
- Glasfaseranschluss
- Masterbad 2024 komplett renoviert

Den Eingangsbereich betritt man durch ein helles und geräumiges, mit dunklem Granit ausgestattetes Treppenhaus mit Windfang, das viel Platz für Garderobe und Schuhe bietet. Das Erdgeschoss präsentiert sich durch seine offene Bauweise mit großen Fenstern und direktem Zugang zum Garten. Es teilt sich auf in Wohnzimmer, Esszimmer und Küche. Ein neues Gäste-Bad mit Dusche, ein weiteres Zimmer, welches derzeit als Gästezimmer genutzt wird, eine Vorratskammer und ein Abstellraum vervollständigen diese Etage.

Weiter geht es ins Dachgeschoss, das ebenfalls eine offene Bauweise bietet. Das sichtbar liegende Dachgebälk und die großen Bodenfenster schaffen ein geräumiges und helles Wohngefühl. Ein großes Schlafzimmer mit Ankleidezimmer und ein neues großes Badezimmer mit ebenerdiger Dusche und großer Badewanne bietet diese Etage.

Das Kellergeschoss hat durch seine halbseitig oberirdische Lage ein weiteres Zimmer mit Tageslicht-Fenster, was derzeit als Büro genutzt wird. Außerdem befindet sich hier eine große Waschküche – ebenfalls mit Tageslicht-Fenster, ein Kellerraum, ein Flur und ein Wellnessraum mit Sauna.

Wichtige Info:

Das Haus ist ab EG ein absolut schuhfreier Haushalt, auch bei Besichtigungen bitten wir darum die Schuhe ausziehen.

Die Einbauküche (neuwertig) ist im Kaufpreis enthalten.

Die Gesamtwohnfläche beträgt ca. 175m² und ca. 40m² Nutzfläche, die Grundstücksfläche beträgt 580m². Ein großer Carport, welcher auch reichlich Platz als Stauraum bietet, beispielsweise für Fahrräder. Zwei zusätzliche Stellplätze komplettieren das Angebot.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Braubach liegt im Rhein-Lahn-Kreis in Rheinland-Pfalz. Die Stadt gehört der Verbandsgemeinde Loreley an, deren größte Kommune sie mit über 3000 Einwohnern ist. Sie liegt im UNESCO-Welterbe Oberes Mittelrheintal. Die Immobilie liegt im Ortsteil Braubach-Nord, welcher direkt an Oberlahnstein anschließt und ein ruhiges Wohngebiet am Waldrand ist. In gerade mal 10 Minuten Fahrtzeit, ist man in der Koblenzer Innenstadt.

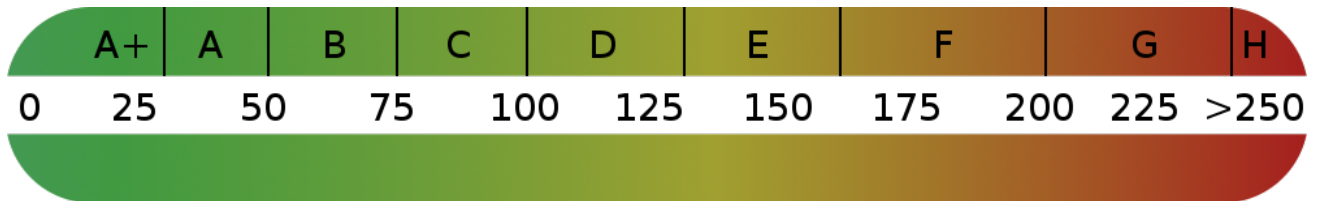
Braubach, dessen mittelalterlichen Stadtmauern noch zu großen Teilen erhalten sind, ist nicht zuletzt durch die Marksburg ein Ort von touristisch-kulturellem Interesse. Hier verbindet sich historisches Ambiente und modernes Leben zu einer reizvollen Mischung. Die kleine Stadt bietet am Rhein entlang eine schnelle Verkehrsanbindung und verfügt auch über einen Bahn- und Busbahnhof. Neben guten Versorgungsmöglichkeiten durch Einzelhandel und Supermärkte gibt es auch ein Angebot an Banken, Ärzten, Schulen und Kindergärten sowie ein reiches Angebot für Freizeitaktivitäten.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	81,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



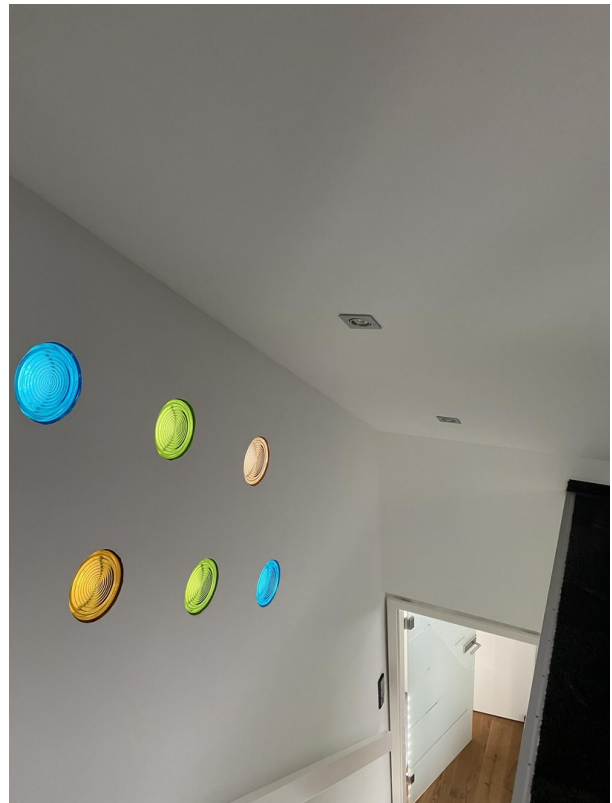
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



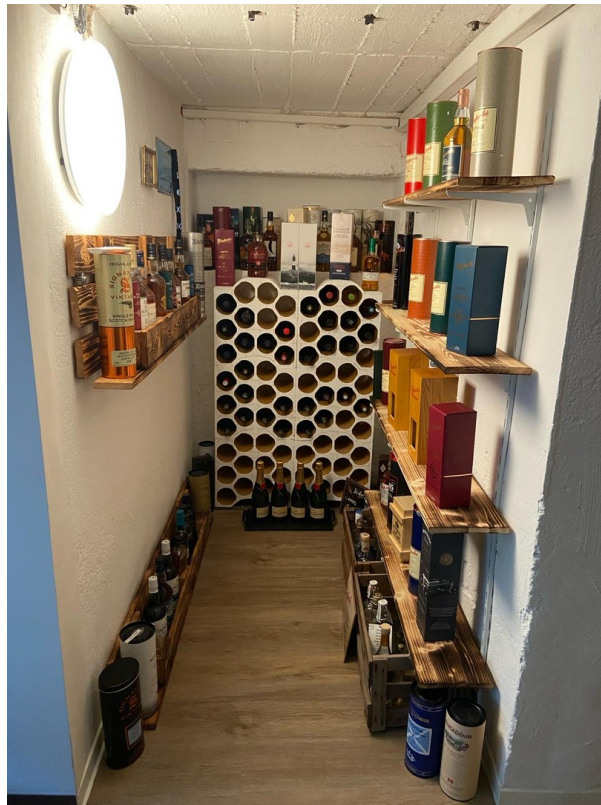
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

