

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Rheinland-Pfalz - Gückingen

### 2 - Familienhaus m. Exklusivausstattung in guter Lage in Gückingen



Objekt-Nr. **OM-305284**

### Mehrfamilienhaus

Verkauf: **660.000 €**

Ansprechpartner:  
Peter-Martin Lang  
Telefon: 0176 47743228

65558 Rheinland-Pfalz - Gückingen  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	1998	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	577,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	6
Zimmer	11,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	285,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	80,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Angeboten wird ein Mehrfamilienhaus mit zwei getrennten, unabhängigen Wohneinheiten, die durch ein gemeinsames Treppenhaus erreichbar sind.

Die im EG befindliche Wohnung besticht durch eine gehobene Innenausstattung sowie zahlreiche Features. Das Apartment besteht aus sechs Zimmern, einen eigenständigen 8-eckigen Turm (zwei Geschosse), einem Badezimmer sowie zwei moderne Gäste-WC.

Die Immobilie besitzt eine Ölheizung und einen Grundofen.

Das Highlight ist eine exklusive in Sandstein eingefasste Poollandschaft. Eine durch die Sonne betriebene Heizung, eine Pool-Vollautomatik und eine Holzofensauna runden das Angebot ab.

Die Energieversorgung dazu übernimmt eine kleine PV-Anlage.

Zu der Wohnung gehört eine außergewöhnliche Garage sowie ein weiterer Pkw-Stellplatz. Auch ein Kellerraum und Platz auf dem Dachboden ist vorhanden.

Im Detail:

- Grundstücksgröße 577 qm
- Highspeed-Internet
- Hochwertige Satteliten-Anlage (2 LNB)
- Poolanlage mit Heizung und Salzwasser-Vollautomatik
- Sauna mit Holzofen
- Pflegeleichte Gartenanlage mit Solardusche
- Große Garage mit verschiedenen Features inkl. Wallbox
- Grundofen mit Kochgelegenheit (im Flur)
- Modernes Gäste-WC im EG
- 2 große Wohnräume, einer mit Kleinküche und tollen G-WC im UG
- Einbauküche mit Markengeräten im EG
- 2-geschossiger Turm mit bes. Sichtholz-Deckenkonstruktion
- Lagerfläche im Speicher
- 8000 Liter Regenwasser-Zisterne mit Anschluss an ein Hauswasserwerk mit Filteranlage, welches bei Bedarf Toilette und Waschmaschine mit gefilterten Regenwasser versorgt.
- Nur hochwertig verbaute Materialien im ganzen Haus, u.a. Granitbeläge im Treppenhaus, im Eingangsbereich, Fensterbänke
- Ölheizung mit Warmwasserspeicher
- Netztrennschalter u.v.m.

Die DG-Wohnung:

Diese Wohnung besteht aus 3 (Schlaf-)Zimmern einen großen Wohn- und Essbereich, eine Küche, ein Tageslichtbad, ein Tageslicht-Gäste-WC, eine Abstellkammer sowie ein Balkon.

Die Wohnungsgröße beträgt ca. 106 qm. Zu dieser Wohnung gehört ein Kellerraum und zwei Pkw-Stellplätze.

Die Wohnung ist derzeit vermietet. Sie wird von einer netten, alleinstehenden Dame bewohnt.

Der Schätzwert der Immobilie liegt bei 846.170 Euro. Die Poollandschaft und der Grundofen wurden in dieser Preisermittlung nicht berücksichtigt.

Alternativ haben Sie die Möglichkeit, auch nur die EG-Wohnung mit Turm, Garage und Pool-/Saunalandschaft zu erwerben. Hier können Sie die DG-Wohnung zu einem späteren Zeitpunkt erwerben. Sie bekommen ein entsprechendes Vorkaufsrecht eingeräumt.

## Ausstattung

Bitte fordern Sie das ausführliche Exposé an.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

Gegenüber dem Anwesen befindet sich eine Grünanlage der Ortsgemeinde, die nicht mehr bebaut werden darf. Ruhige Waldrandlage ohne Durchgangsverkehr. Bis zum sichtbaren Wald sind es etwa 100 Meter Fußweg.

Gute Anbindung an den ICE und BAB. Kurze Wege nach Limburg oder Diez, wo es alles gibt, was eine gute Infrastruktur bietet.

Die Buslinien fahren nach Diez, Limburg, Montabaur.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	59,40 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Rückansicht

# Exposé - Galerie



Vorderseite



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Treppenhaus



Grundofen, EG

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer, EG



Wohnzimmer, EG

# Exposé - Galerie



Küche EG



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Bad EG

# Exposé - Galerie



Bad, EG

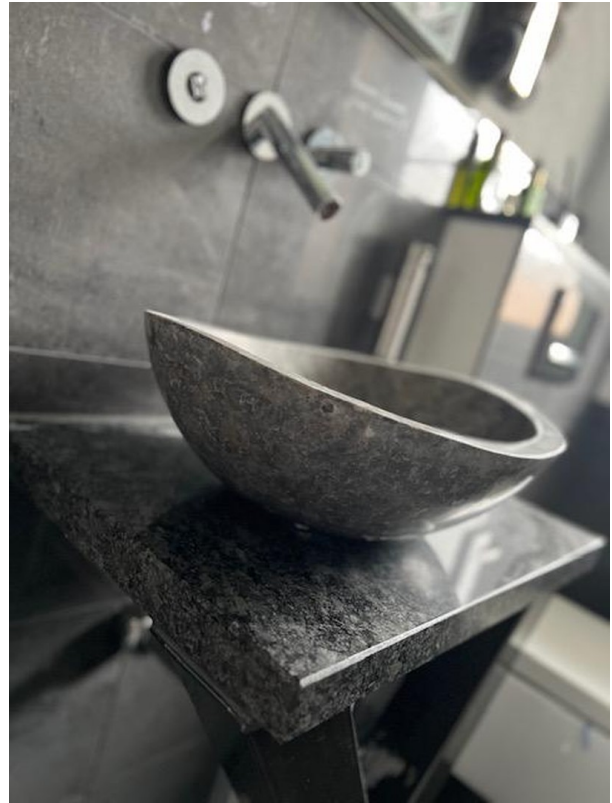


Gäste WC, EG

# Exposé - Galerie



Gäste WC, EG



Gäste WC, EG



Turm

# Exposé - Galerie



Turm

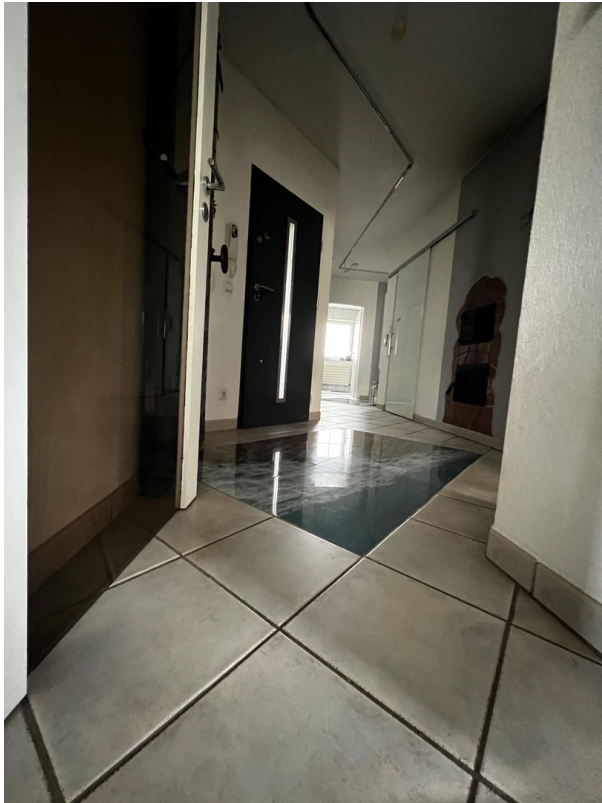


Turm

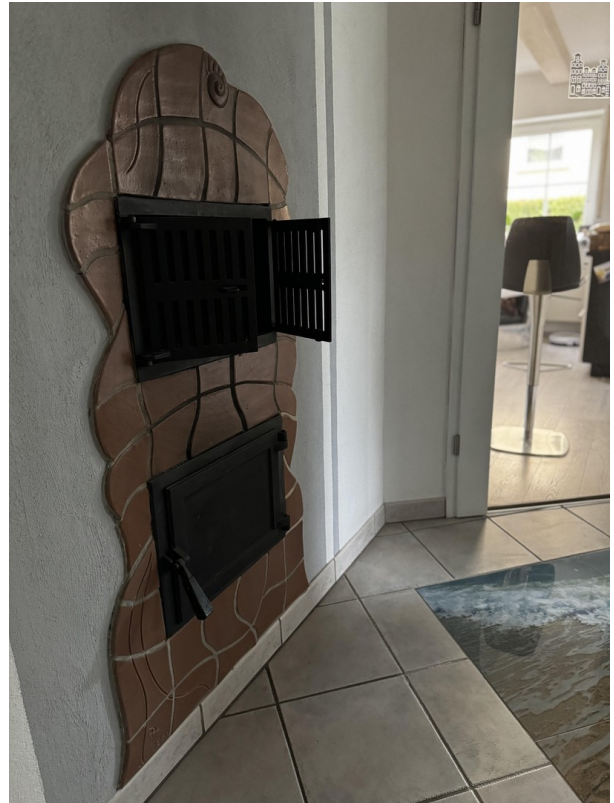


Turm, EG

# Exposé - Galerie



Flur



Flur, Befuerung d. Grundofen



Aussenanlage

# Exposé - Galerie



Multimediarraum UG



Multimediarraum, UG

# Exposé - Galerie



Gäste WC, UG



Garage

# Exposé - Galerie



Rückseite Garage



Sauna



# Exposé - Galerie



Holzunterstände



Balkonansicht

# Exposé - Galerie



Pool



Aussenanlage



Aussenanlage

# Exposé - Galerie



Pool



Aussenanlage



Geräteraum Pool-Anlage

# Exposé - Galerie



Aussenanlage



Bad, DG

# Exposé - Galerie



Flur, DG



Gaubenzimmer, DG

# Exposé - Galerie



Küche, DG



Wohnzimmer, DG

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer, DG



Treppenhaus

# Exposé - Galerie



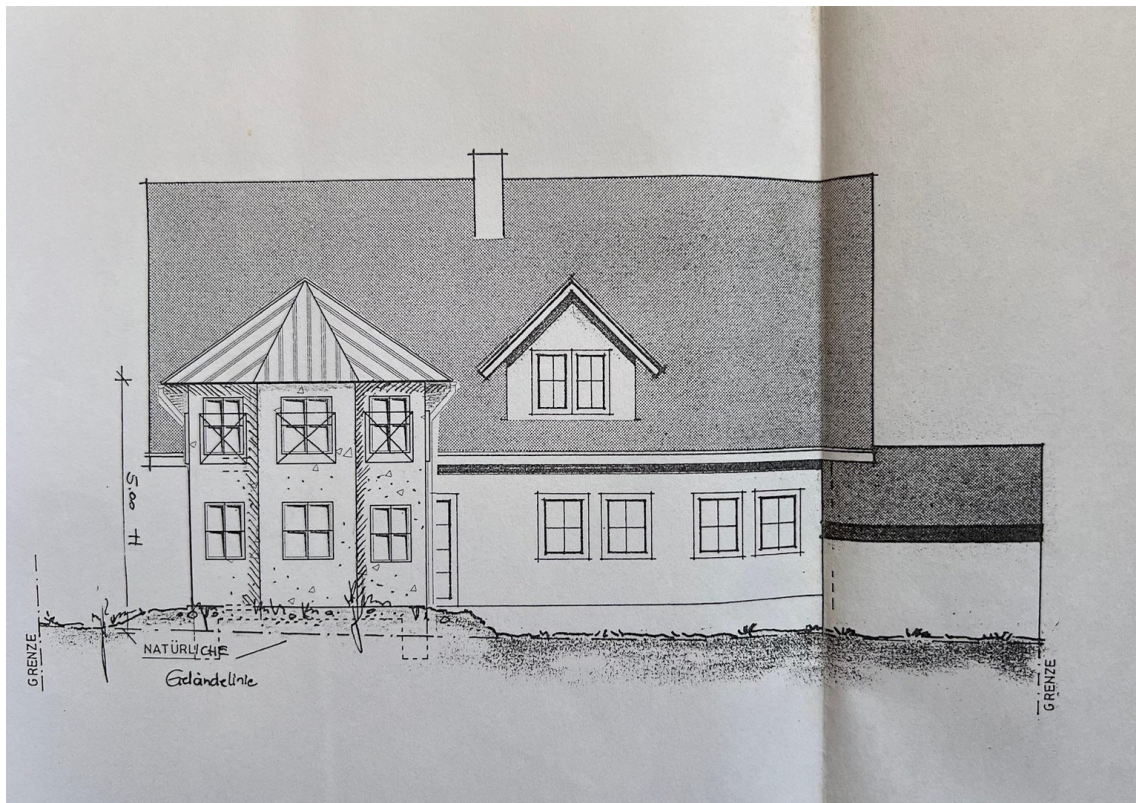
Treppenhaus



# Exposé - Grundrisse

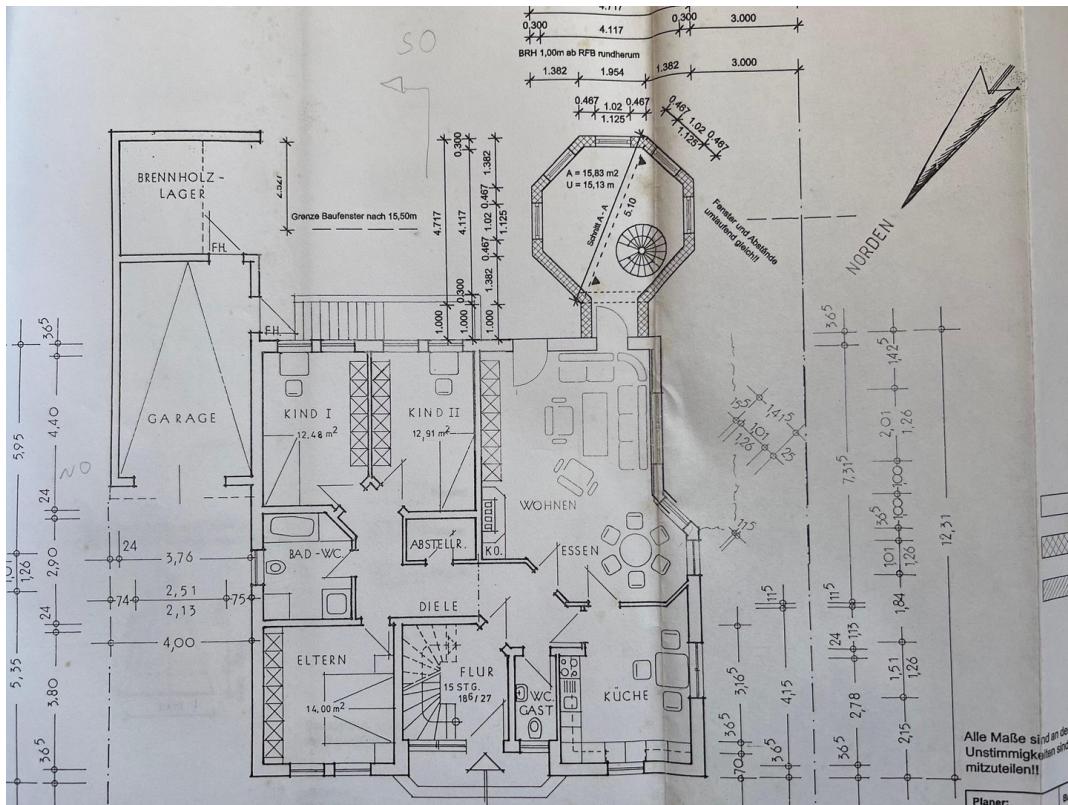


Süd-West Ansicht

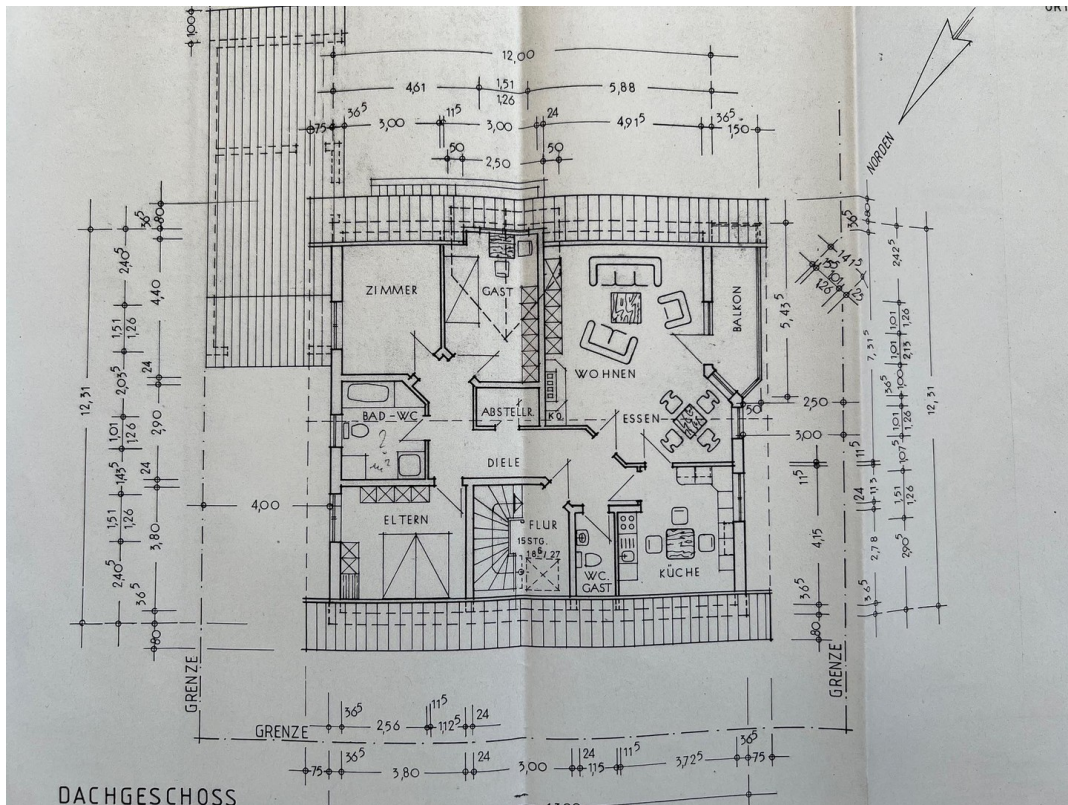


Süd-Ost Ansicht

# Exposé - Grundrisse

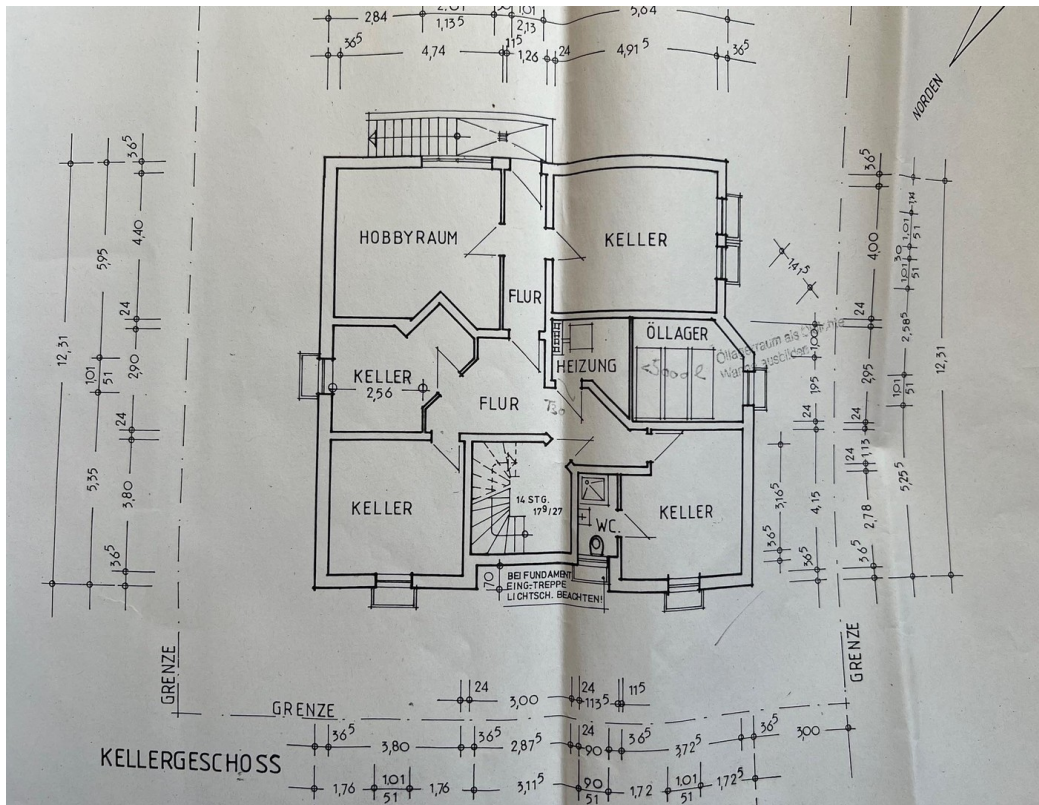


Grundriss EG

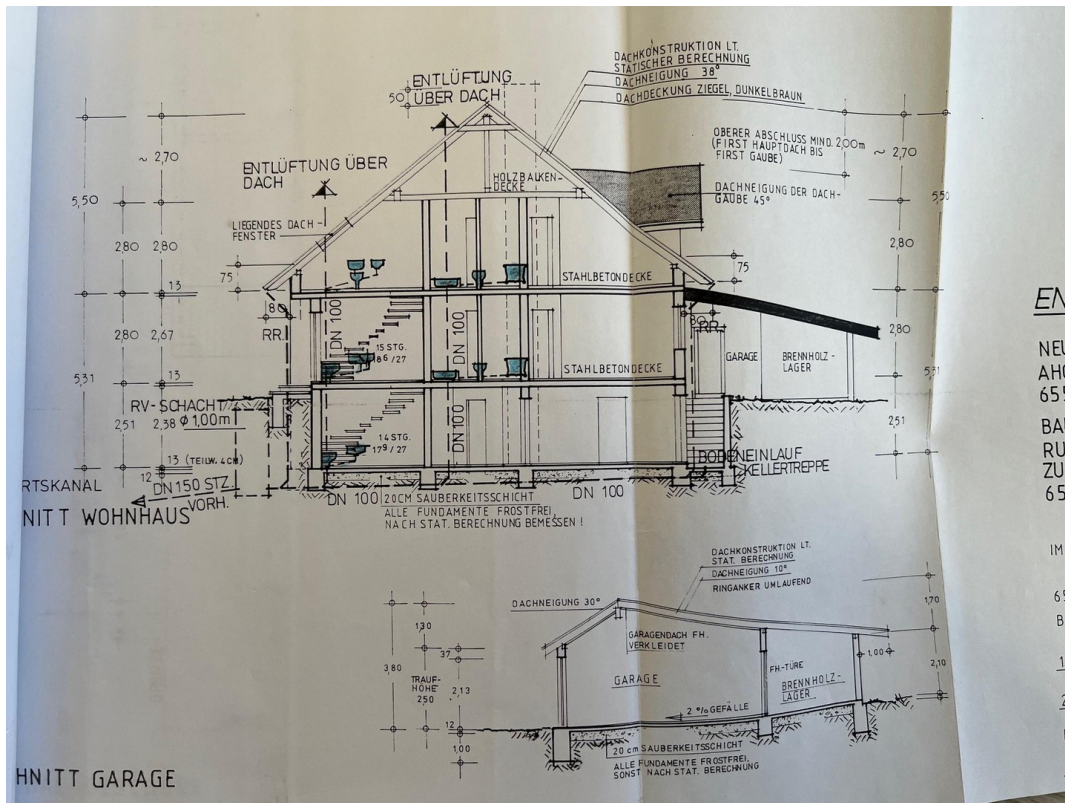


Grundriss DG

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Keller



Querschnitt