

Exposé

Einfamilienhaus in Bullay

Traumhaus an der Mosel mit Panoramablick und Einliegerwohnung in Bullay



Objekt-Nr. **OM-305487**

Einfamilienhaus

Verkauf: **880.000 €**

56859 Bullay
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	2020	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	718,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Etagen	3	Schlafzimmer	6
Zimmer	9,00	Badezimmer	5
Wohnfläche	334,00 m ²	Stellplätze	5
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Bei diesem Objekt handelt es sich um ein exklusives, neuwertiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in hochwasserfreier Toplage von Bullay mit unverbaubarem Panoramablick auf die Mosel und die malerische Berglandschaft.

Im Erdgeschoß gelangen Sie durch einen hellen geräumigen Eingangsbereich in einen 65m² großen Wohnbereich mit offener Küche und ein großzügiges Büro/Zimmer. Beide Räume bieten durch die großen Fenster einen einmaligen Moselblick und haben Zugang zum Balkon, der sich über die gesamte Länge des Hauses erstreckt und einen Aussichtspunkt der Extra-Klasse auf die Mosel- und Bergkulisse bietet. Diese Etage verfügt ebenfalls über ein Hauswirtschaftsraum und ein Gästebad mit Dusche.

Zum Obergeschoß gelangen Sie über eine moderne Treppe im lichtdurchfluteten Treppenhaus. Hier finden Sie ein großzügigen hellen Flur, der in die drei Schlafräume, zwei Bäder und einen Abstellraum führt. Sowohl die zwei Kinderzimmer (je 15m²) als auch die Elternsuite mit Ankleide (34 m²) bieten durch die großen Panorama-Fenster einen Traumblick auf die Mosellandschaft. Über einen Dachausstieg mit Scherentreppe können Sie bei Bedarf schnell zum Flachdach gelangen.

Im Untergeschoß befindet sich eine Einliegerwohnung mit 120 m² Wohnfläche. Sie ist barrierefrei gestaltet und von einem seitlichen Eingang separat von außen zugänglich. Auch hier bieten der offene Wohnbereich mit Küche (58 m²) und das Schlafzimmer (16 m²) einen atemberaubenden Blick auf das Moselpanorama. Von beiden Räumen gelangen Sie auf die 40 m² große Gartenterrasse und den 200 m² großen Garten. Die Wohnung verfügt sonst über ein zweites Schlafzimmer, zwei Badezimmer und einen Hauswirtschaftsraum.

Der Außenbereich bietet Platz für bis zu 5 PKWs und für ein Gartenhaus. Eine Garage bis 50 m² kann genehmigungsfrei gebaut werden.

Ausstattung

Die massive Bauweise mittels umweltfreundlichen Poroton ist diffusionsoffen und sorgt für angenehmes Wohnklima und optimalen Wärmeschutz. Durch die großzügige Raumhöhe von 2,62m und die bodentiefen, 2,35 m hohe Niedrigenergie-Fenster mit dreifacher Verglasung und hervorragendem Schallschutz sowie elektrischen Rollläden bzw. Raffstores

Alle Wohn- und Schlafräume im Erd- und Obergeschoss sind mit Deko-Vliestapete wohnlich gestaltet. Der Boden ist mit strapazierfähigem Laminat belegt. Der Wohnraum und die Küche verfügen im Erdgeschoß über moderne LED-Deckenspots. Eine leistungsstarke Zentrale Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung sorgt in beiden Etagen für durchgehend frische Luft ohne Energieverlust.

Die Bäder sind mit modernen Vinylfliesen in Beton-Optik belegt und verfügen über ebenerdige und großzügige Duschkabinen, tiefergelegte Badewannen und hochwertige Badmöbel.

Fußboden:

Laminat, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC, Barrierefrei

Sonstiges

Das Mobiliar kann ggf. übernommen werden.

Lage

Das nach Südwestem ausgerichtete Gebäude befindet sich in Hochwasserfreier Hanglage mit unverbaubarem Panorama-Moselblick am Rande des Bullayer Neubaugebietes. Eine sehr gute Infrastruktur und eine optimale Anbindung über den nahliegenden Bahnhof macht den Ort besonders attraktiv für zugezogene Moselliebhaber.

Einkaufsmöglichkeiten gibt es entweder buchstäblich um die Ecke, im 200 m entfernten Edeka-Markt, oder in Zell-Barl mit seinem zahlreichen Geschäften in nur 7 Autominuten erreichbar.

Bullay ist ein malerischer Ort an der Mosel, eingebettet in eine idyllische atemberaubende Landschaft und umgeben von den Weinbergen und gilt als begehrtes Wohngebiet mit einzigartigem Charme.

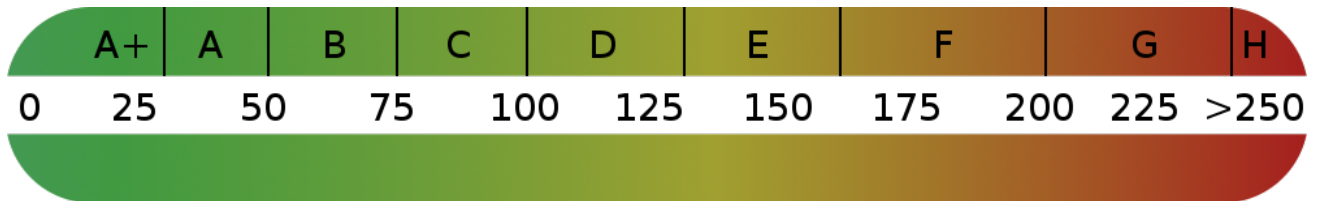
Als Tor zur Mittelmosel liegt Bullay in optimaler Entfernung zu den wichtigsten touristischen Mosel-Hotspots: Zell (4 Km), Traben-Trarbach (24 Km), Cochem (28 Km) und Bernkastel-Kues (29 Km) und ist ca. eine Stunde Fahrt von den Städten Trier und Koblenz entfernt.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	38,20 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG

Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG



Wohnzimmer EG

Exposé - Galerie



Balkon EG



Küche EG

Exposé - Galerie



Küche EG



Schlafzimmer Eltern OG

Exposé - Galerie



Ankleide OG



Schlafzimmer Kind1 OG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer Kind2 OG



Büro EG

Exposé - Galerie



Bad1 OG



Bade-En-Suite OG

Exposé - Galerie



Gästebad EG



Flur OG

Exposé - Galerie



Ansicht Gartenseite2



Eingang UG

Exposé - Galerie



Wohnzimmer UG



Wohnzimmer UG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer1 UG



Schlafzimmer1 UG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer2 UG



Bad2 UG

Exposé - Galerie



Bad1 UG



Terrasse UG & Garten

Exposé - Galerie

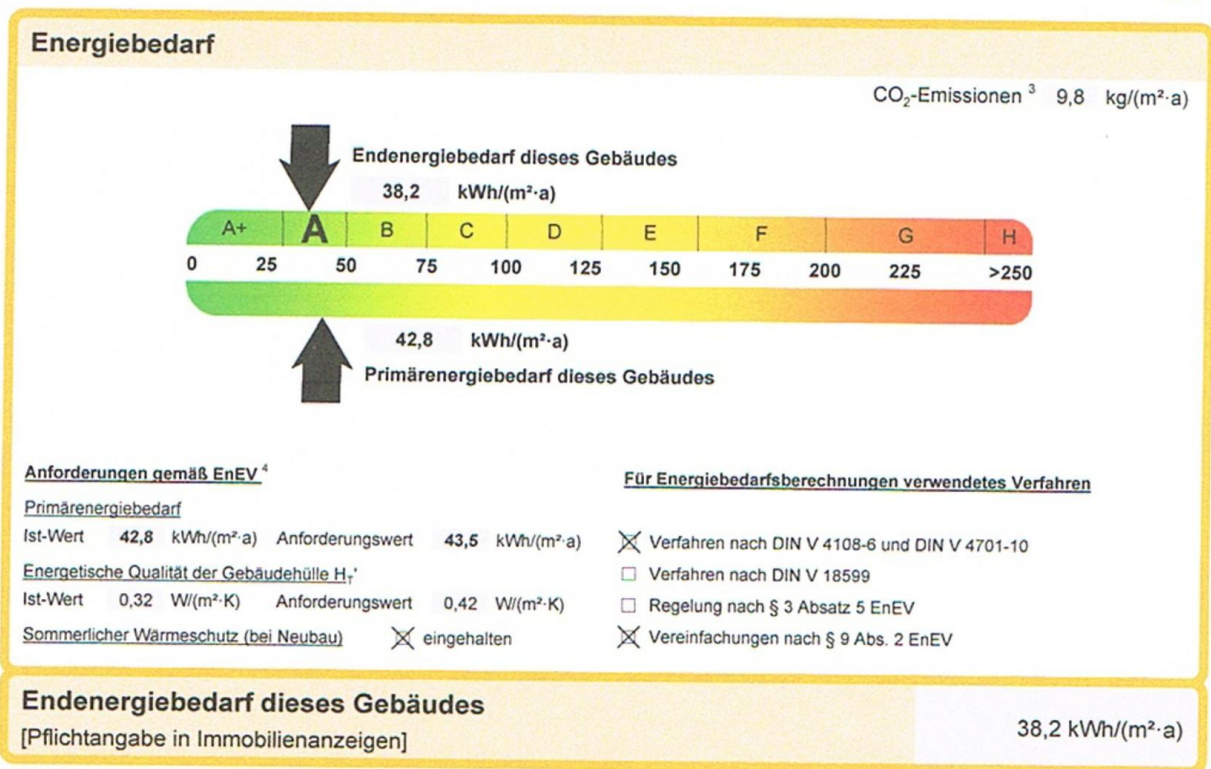


Terrasse UG & Garten

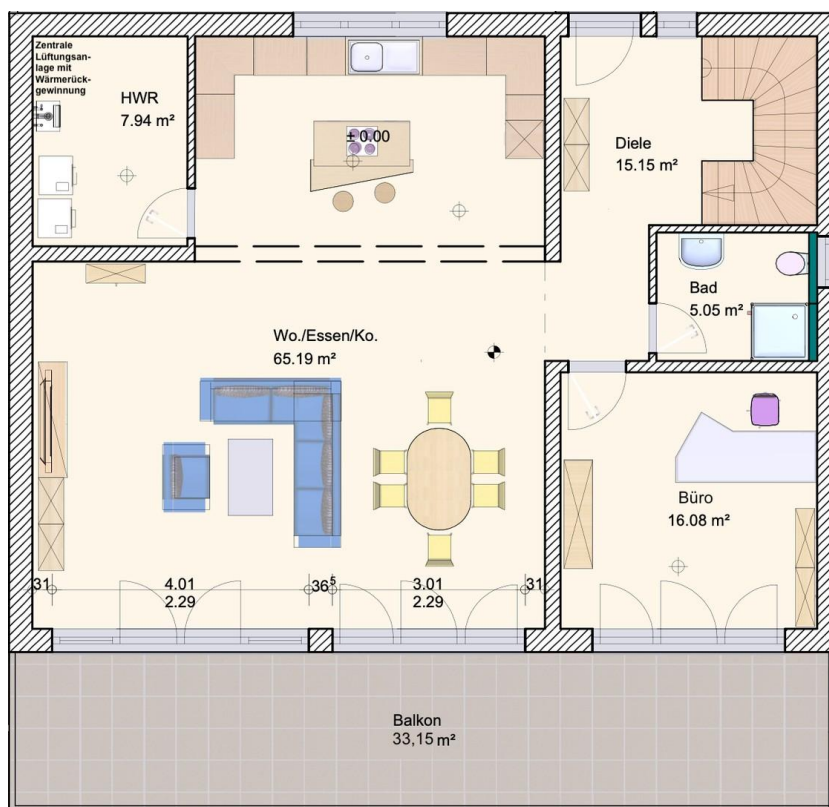


Terrasse UG & Garten

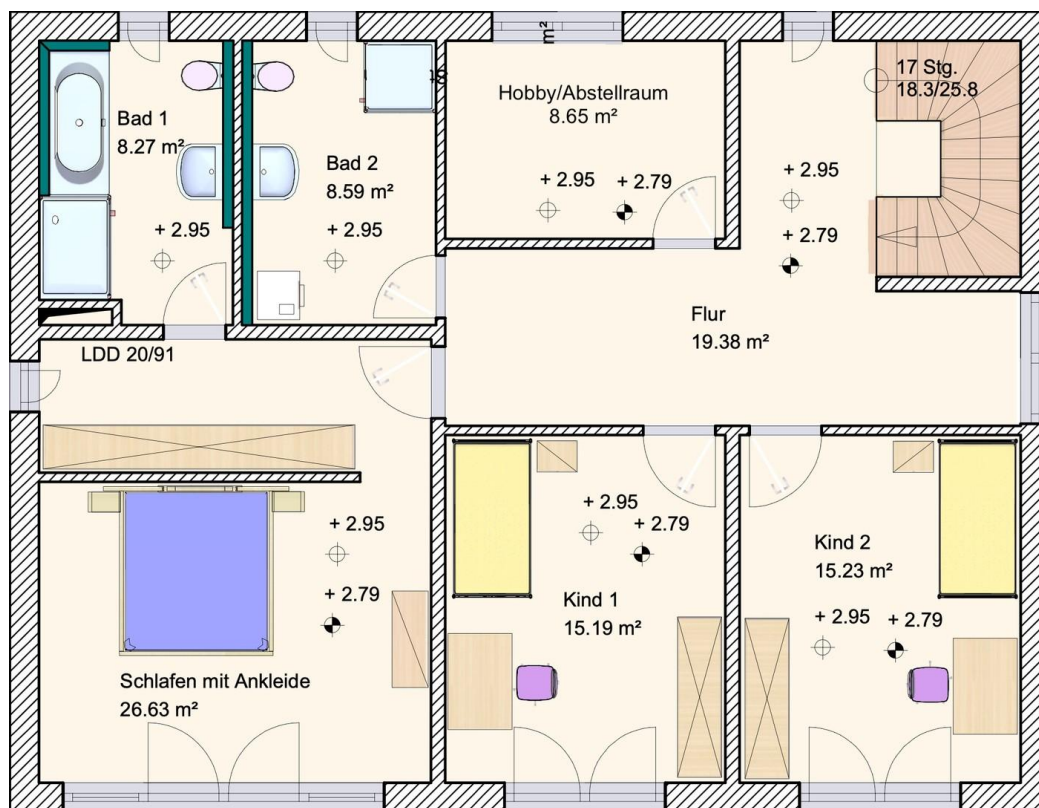
Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

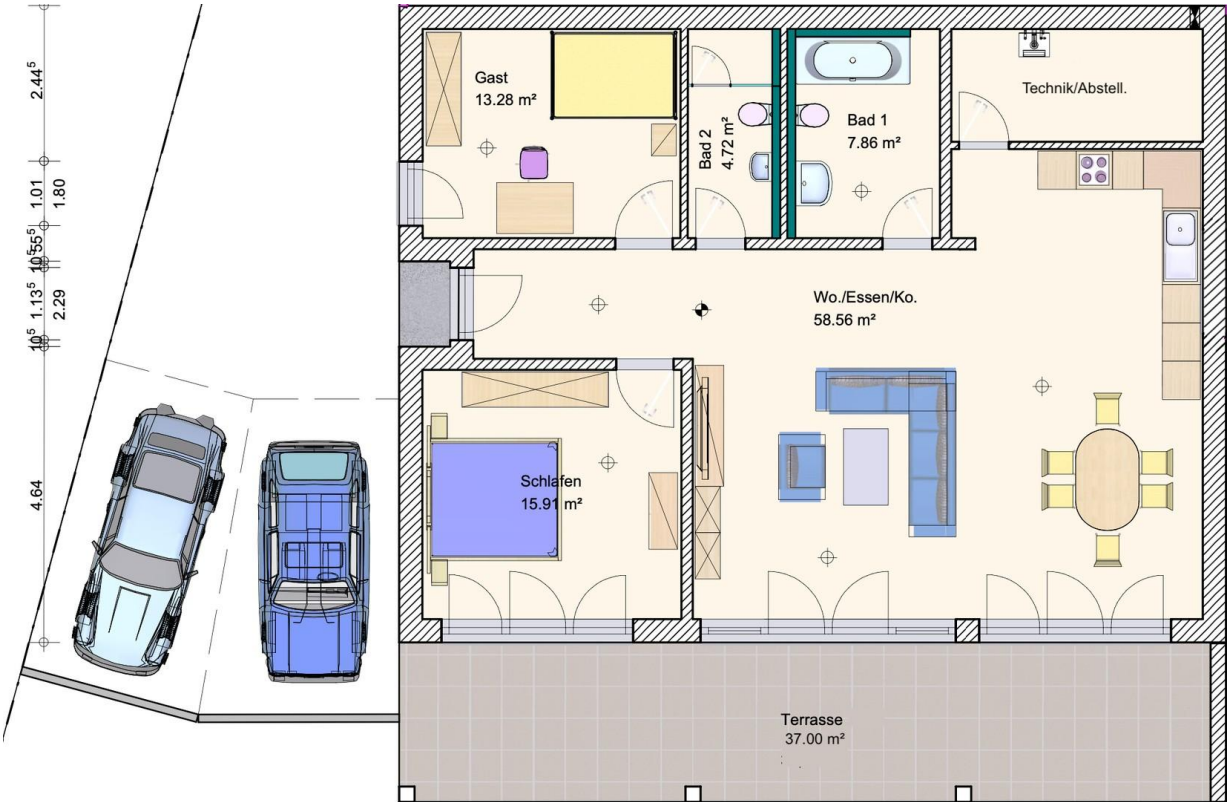


Erdgeschoss



Obergeschoss

Exposé - Grundrisse



Einliegerwohnung (UG)