

Exposé

Einfamilienhaus in Oberzissen

Gepflegtes Einfamilienhaus EFH Luftwärmepumpe Eifel Brohltal Nähe Bonn Koblenz



Objekt-Nr. OM-306683

Einfamilienhaus

Verkauf: **550.000 €**

Ansprechpartner:
Christopher Esten
Telefon: 0177 7942781

Bachstraße 3
56651 Oberzissen
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	2006	Zustand	Neuwertig
Grundstücksfläche	484,00 m ²	Schlafzimmer	4
Etagen	2	Badezimmer	1
Zimmer	8,00	Garagen	2
Wohnfläche	137,00 m ²	Carports	2
Nutzfläche	130,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Objektbeschreibung

Wunderschönes, helles und gepflegtes Einfamilienhaus in bester Lage von Oberzissen von Privat provisionsfrei zu verkaufen.

Die gesamte Fläche beträgt 270 m² und ist somit perfekt für Familien mit Kindern und Haustieren oder als Bürokomplex.

Gebaut wurde es 2006 in Massivbauweise mit Klimaleichtblock-Steine. Der Vollklinkerstein isoliert nicht nur gut, sondern gibt dem Haus seinen besonderen Charme, zusätzlich wurde noch eine Steinwollislolierung verbaut.

Der Erstbezug war in 2010 durch mich.

Schön anzusehen ist der Garten, der an einem Bach liegt und begehbar ist, die Bangkirai-Terrasse liegt im Süden und hat somit sehr viele Sonnenstunden.

Um Ihre Gartengeräte, Spielsachen oder Fahrräder unter zu stellen, gibt es einen Raum 4m² direkt am Doppel-Carport und einen 16m² großen Schuppen.

Die Beete sind mit Kopfsteinpflaster eingebettet und somit pflegeleicht wie der Rest vom Garten.

Ein Doppelzügiger Kamin wurde verbaut und somit kann ein Kaminofen im Wohnzimmer und eine andere Heizung montiert werden.

Der Wohn-Ess-Küchen-Bereich ist offen gestaltet und man erreicht die Doppelgarage mit 5m Sektionaltor von Hörmann und die anliegenden 2 Räume vom Flur aus.

Der Dachstuhl, sowie die Zwischendecke wurden mit Steinwolle isoliert und verkleidet, somit können Sie den Dachboden voll als Spielraum oder Abstellraum nutzen.

Die Wohnfläche beläuft sich auf 138 m², die Nutzfläche auf 130 m² und die Grundstücksfläche auf 484 m². Insgesamt gibt es 6 Auto Stellplätze.

Aufteilung

Erdgeschoss

Wohn-, Esszimmer, Küche, Gäste WC, Abstellraum, Garage, 2 individuell benutzbare Räume z.B. für Hausarbeit oder Lagerung oder Büro

Dachgeschoss

3 Schlafzimmer/Büros, Bad, Speicher, dieser ist mittlerweile in 3 Räume aufgeteilt, in einem befindet sich die Heizung und Waschmaschine sowie der Trockner.

Heizung

Verbaut ist eine effiziente Luft Wärmepumpe diese wurde 20/22 überholt und optimiert.

(Pumpe, Heizstab, Gas ausgetauscht und ein zusätzlichen Durchlauferhitzer montiert)

Die Wärme wird über die Fußbodenheizung im gesamten Haus, auch in der Garage abgegeben und im Bad befindet sich ein zusätzlicher Heizkörper, um die Handtücher zu trocknen.

Die Vorbereitung für Fotovoltaik und Solar ist gemacht.

Energie

Ein aktueller Energieasweis von Dezember 2023 liegt vor.

Energieeffizienzklasse A und somit ein top Wert.

Endenergieverbrauch liegt gerade mal bei 30,6 kWh (m² * a)

Bezugsfrei wäre es je nachdem ab Oktober 2024.

Bitte keine Makleranfragen.

Mein Haus wird privat und provisionsfrei verkauft.

Gerne beantworte ich Ihre Fragen telefonisch oder bei einer Besichtigung.

Ausstattung

Im gesamten Haus befinden sich qualitativ hochwertige Bodenbeläge, Fliesen sowie in den 3 oberen (Schlaf)Räumen Eiche-Echtholzparkett.

Die Holzsparsenfenster werden durch Aluminium-Rollläden ergänzt, wodurch die Wärme im Haus bleibt.

Das Bad im OG hat eine Stahl-Emaille-Badewanne sowie Duschwanne. Im Erdgeschoss befindet sich das Gäste WC.

Die offene Küche hat Granit-Arbeitsflächen und Bosch Geräte.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Das Haus steht im idyllischen 1100 Seelendorf Oberzissen, hier finden Sie fußläufig einen Facharzt / Allgemeinmediziner, Metzger, Bäcker, Blumenladen, Stöberlädchen, Grill Restaurants, Friseur.

Durch die zentrale Lage haben Sie nur 20km bis Ahrweiler, 45 km bis Koblenz, 47 km bis Bonn und bis zur Autobahnauffahrt sind es 4 km.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

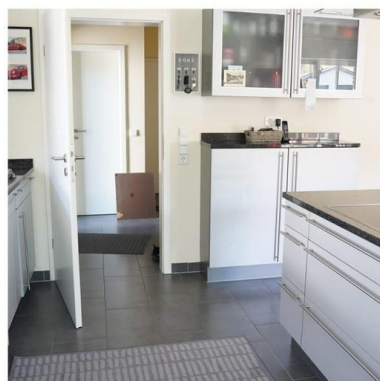
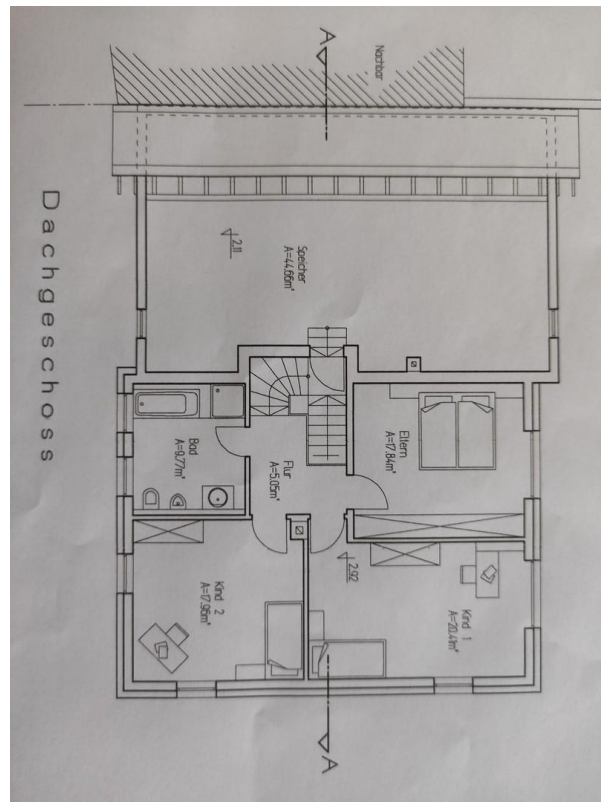
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	30,60 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



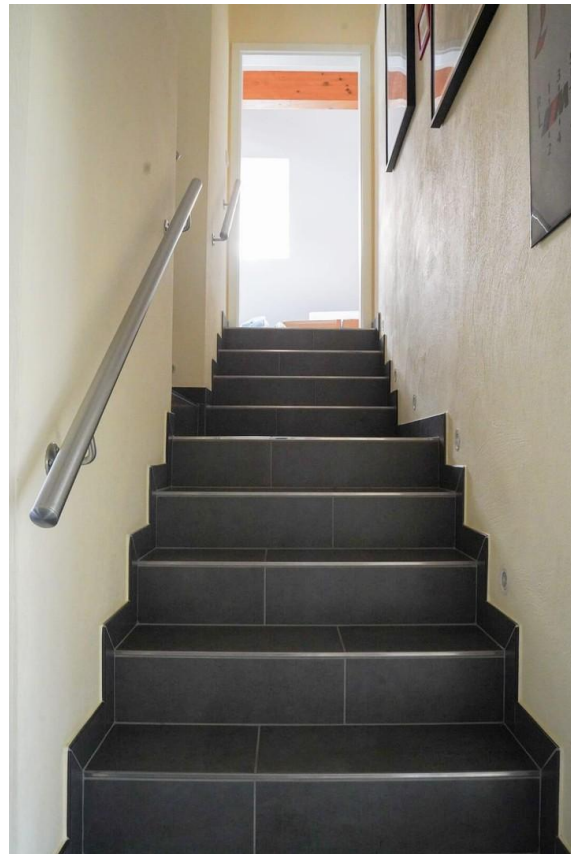
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



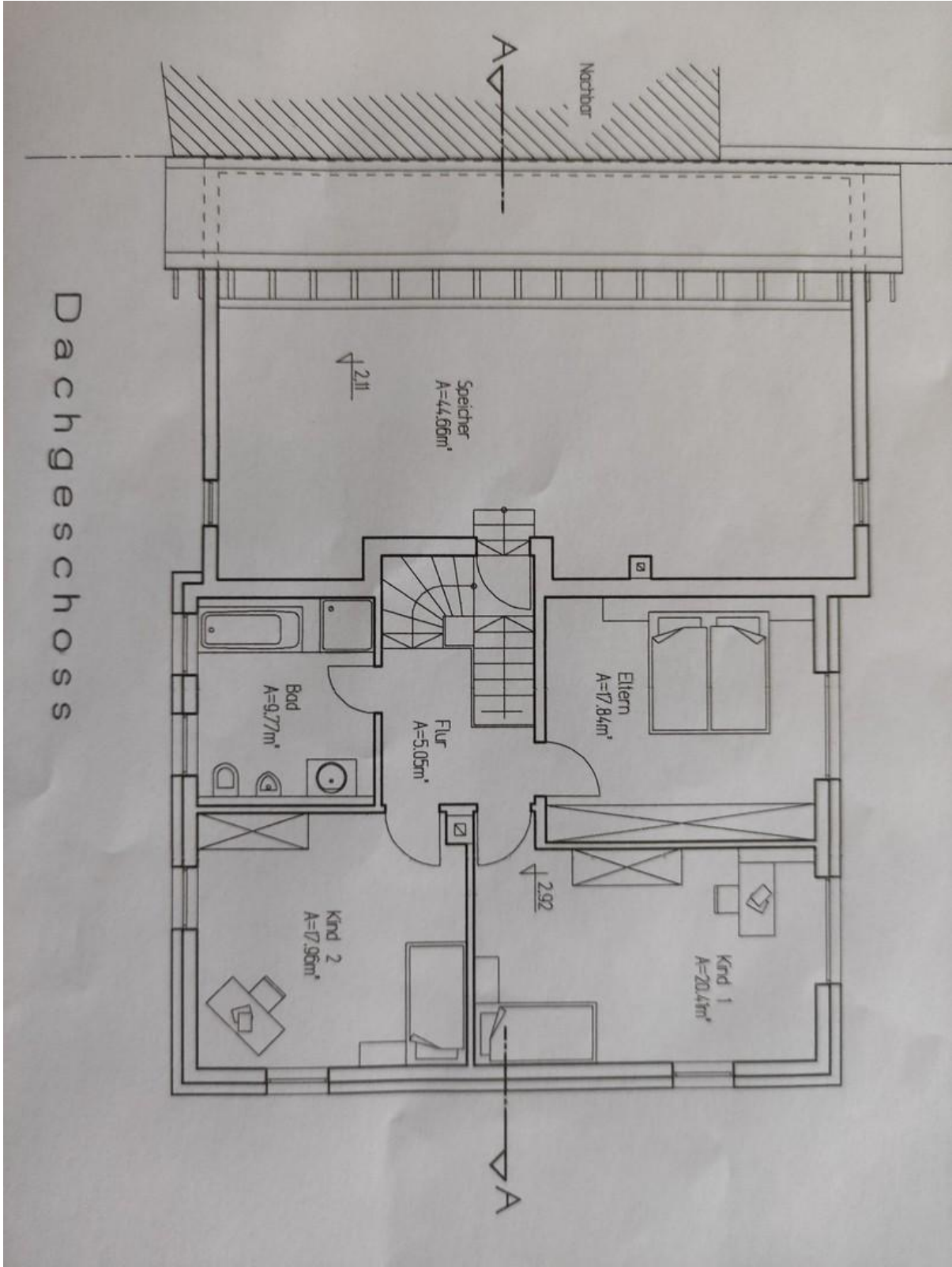
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

