

Exposé

Einfamilienhaus in Grafschaft

Neuer Preis! Fachwerkhaus mit viel Platz für Familie und Hobby



Objekt-Nr. **OM-307434**

Einfamilienhaus

Verkauf: **455.000 €**

Ansprechpartner:
Pinand
Telefon: 0177 4314507

Schönbergstr. 67
53501 Grafschaft
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	1760	Übernahme	ab Datum
Grundstücksfläche	516,00 m ²	Übernahmedatum	01.01.2025
Etagen	3	Zustand	modernisiert
Zimmer	7,50	Schlafzimmer	4
Wohnfläche	200,00 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	25,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Holzpellets	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Historisches Vierkant-Fachwerkhaus von 1760 – Modernisiert und bereit zum Einzug!

Sie träumen von einem einzigartigen Zuhause, das den Charme vergangener Zeiten mit modernem Komfort verbindet? Dieses freistehende Einfamilienhaus aus dem Jahr 1760 ist genau das Richtige für Sie! Das liebevoll modernisierte Vierkant-Fachwerkhaus bietet auf drei Ebenen großzügige ****220 m² Wohnfläche**** mit ****7,5 Zimmern****, die zum Einzug bereitstehen. Einige Restarbeiten können nach Ihren eigenen Vorstellungen gestaltet werden.

Erdgeschoss:

Beim Betreten des Hauses durch den geschützten Innenhof gelangen Sie in einen einladenden Windfang. Von dort aus erreichen Sie die Küche, ausgestattet mit einer hochwertigen Einbauküche, das Esszimmer und das gemütliche Wohnzimmer, das mit einem Kamin und direktem Zugang zur Terrasse und zum Garten überzeugt. Ein modernes Duschbad ist ebenfalls im Erdgeschoss untergebracht. Für zusätzlichen Komfort sorgt die Fußbodenheizung.

Obergeschoss:

Die erste Etage bietet vier individuell nutzbare Zimmer, die mit Internet- und Sat-Anschlüssen ausgestattet sind. Das Badezimmer auf dieser Etage bietet Potenzial für eine Modernisierung nach Ihren Wünschen.

Dachgeschoss:

Im Dachgeschoss erwartet Sie ein lichtdurchflutetes Studiozimmer mit ca. ****43 m²****. Die vielseitige Nutzungsmöglichkeit lässt keine Wünsche offen – ob als Atelier, Spielzimmer oder zusätzlicher Wohnraum.

Garten und Außenbereich:

Der pflegeleicht angelegte Garten bietet ein Kinderspielhaus sowie einen kleinen Hühnerstall mit vier Hennen – perfekt für die Selbstversorgung. Der Garten ist eingefriedet und sichtigeschützt, ideal für ungestörte Entspannung.

Moderne und nachhaltige Ausstattung:

- ****Gaszentralheizung**** von Buderus (2012)
- ****Pellet-/Scheitholzkamin**** (wasserführend, 2020)
- ****Photovoltaikanlage (13,5 kW/p)**** und ****E3DC Hauskraftwerk**** mit 14 kW Speicher
- ****Holzfenster (doppelverglast)**** und neue Kunststofffenster (3-fach verglast)
- ****Elektrisierte Rollläden**** (App-steuerbar)
- ****Klimaanlage**** im Schlafbereich
- ****Teilunterkellerung****
- ****Zwei PKW-Stellplätze****
- ****Internet bis 100 Mbit/s****

Scheunenbereich:

Der geräumige Scheunenbereich bietet Platz für eine Hobbywerkstatt, zusätzliche Lagermöglichkeiten und den Ausbau eines Heubodens. Der historische Dorfbackes ist ebenfalls noch vorhanden.

Energieverbrauch:

Gemäß dem GEG Energieverbrauchsausweis beträgt der Energieverbrauch ****116 kWh/m²****, wobei Gas und Pellets als Energieträger dienen. Das Haus erreicht die Energieeffizienzklasse D.

Erleben Sie den Charme dieses besonderen Fachwerkhauses und machen Sie es zu Ihrem neuen Zuhause. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Ausstattung

Ausstattung:

- freistehendes Einfamilienhaus
- Einbauküche mit hochwertigen Einbaugeräten
- offener Wohnbereich mit gemütlichem Kamin und Zugang zur Terrasse/ Garten
- teilunterkellert
- Holzfenster Doppelverglast, ausgetauschte Kunststofffenster 3 fach
- Rolladen elektrisiert / App-steuerbar
- Klimaanlage im Schlafbereich
- Gaszentralheizung aus 2012
- Erdgeschoss Fussbodenheizung
- Pellet/ Scheitholzkamin wasserführend 2020
- Pelletsilo
- Bodenbeläge EG Fliesen, 1.OG Laminat, Kork
- Sat-Anlage
- Internet bis 100Mbit/s möglich (BN-T)
- zwei PKW Stellplätze
- eingefriedeter Sichtgeschützter Garten.

Angaben gem. GEG Energieverbrauchsausweis : 116 kWh/m²

Energieträger Gas/ Pellets. Energieeffizienzklasse D

Fußboden:

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

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Lage:

Dieses charmante Anwesen befindet sich in der Verbandsgemeinde Grafschaft, direkt an der Landesgrenze zu Nordrhein-Westfalen. Der beschauliche Ort Esch, Teil des Ortsbezirks Holzweiler, zählt zu den attraktivsten Wohnstandorten im Kreis Ahrweiler. Mit nur ca. 600 Einwohnern bietet Esch eine ruhige, familienfreundliche Umgebung mit hervorragender Verkehrsanbindung zur A61 und A565, ideal für Pendler im Köln-Bonner und Koblenzer Raum.

Weitere Standortvorteile:

- Postagentur, Geldautomaten, Apotheke und Ärzte in Ringen oder Gelsdorf
- Kindergarten vor Ort, Grundschulen in Gelsdorf, Ringen oder Dernau

- Weiterführende Schulen in Bad Neuenahr-Ahrweiler, Meckenheim, Rheinbach
- Internationale Schule in Bonn - Bad Godesberg
- Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie in der Umgebung
- Panoramasauna in Holzweiler
- Bahnanbindung in Meckenheim, Rheinbach, Bad Neuenahr-Ahrweiler, Dernau
- Autobahnanschlüsse zur A61 und A565 ca. 5 km entfernt

****Entfernungen:****

- Holzweiler: 2 km
- Dernau: 5 km
- Autobahnkreuz Meckenheim: 5 km
- Gelsdorf: 6 km
- Meckenheim: 11 km
- Bad Neuenahr-Ahrweiler: 12 km
- Bonn: 27 km
- Koblenz: 60 km

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	116,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Übersicht

Exposé - Galerie



Küche



Gartenansicht

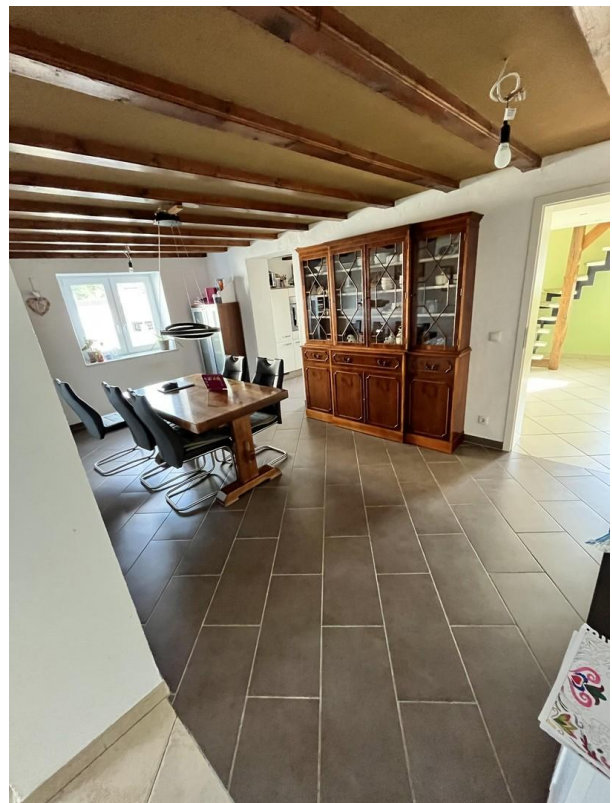
Exposé - Galerie



Schlafzimmer

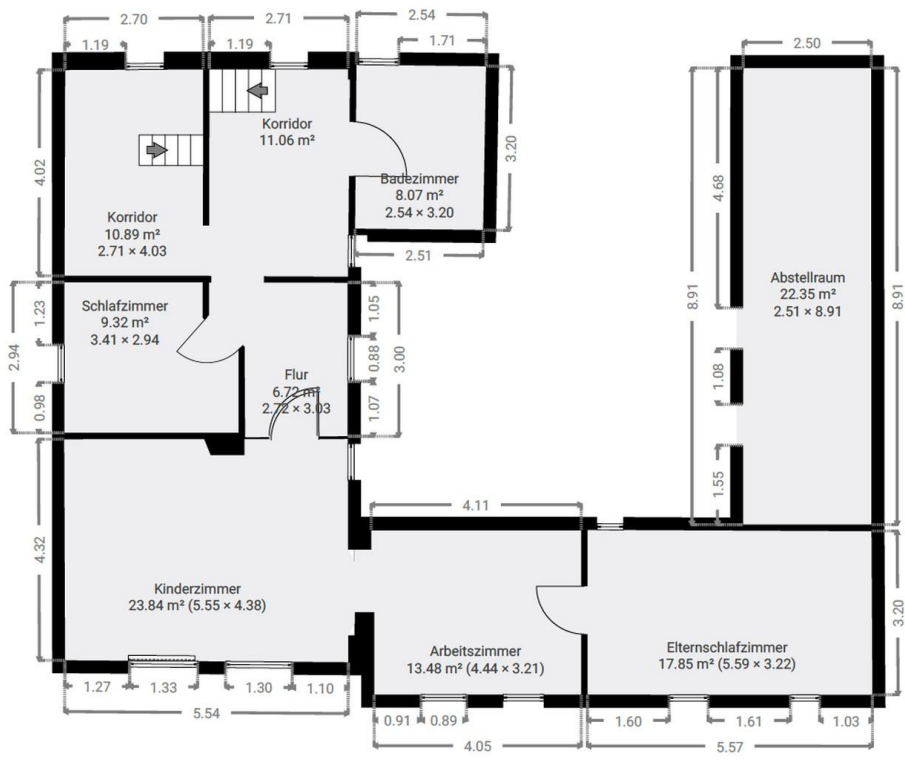
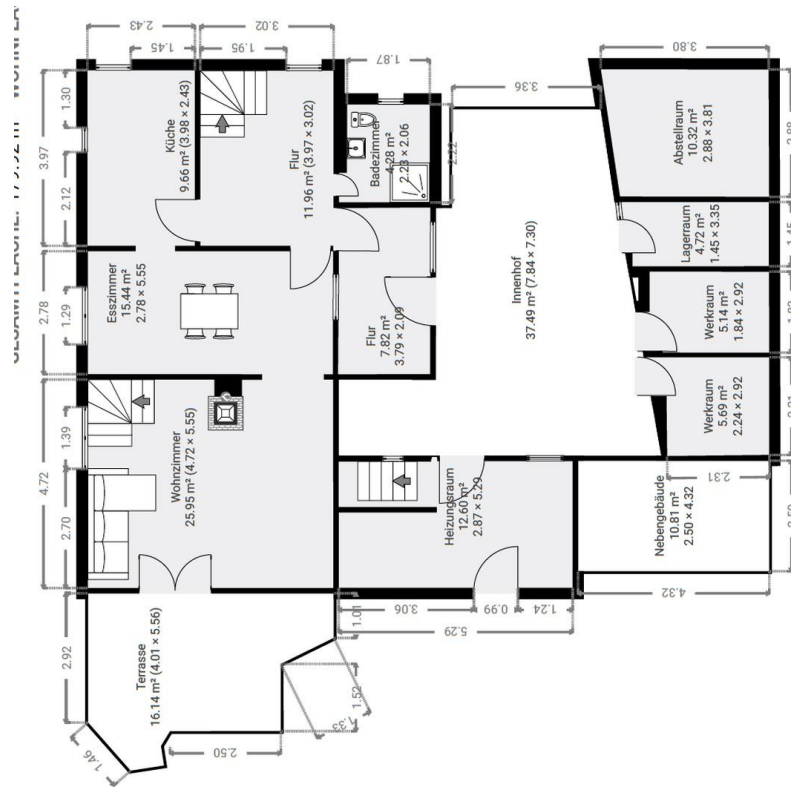


Schlafzimmer / Lehm

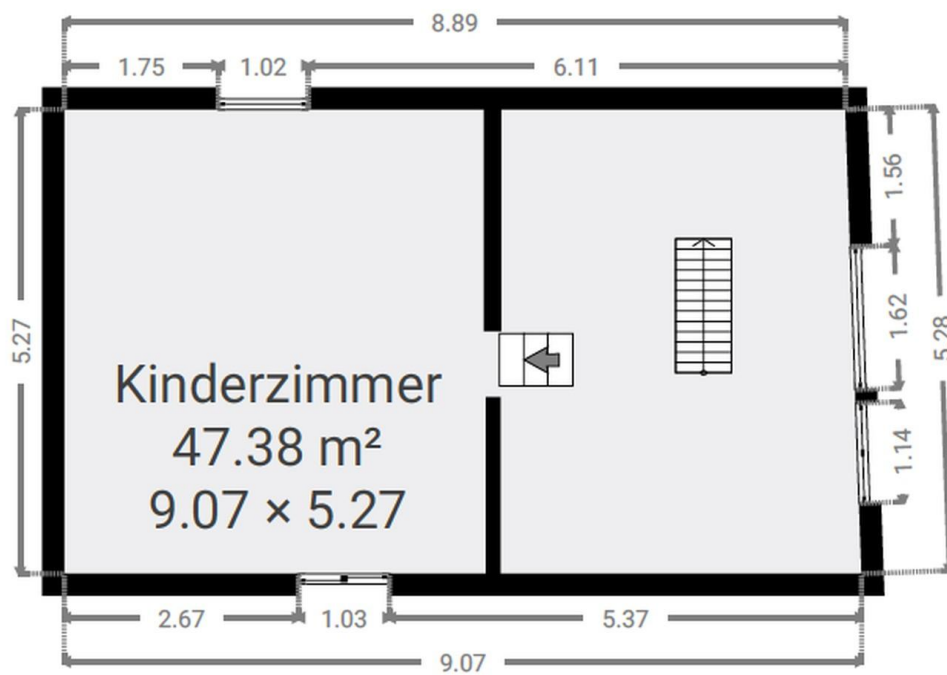


Esszimmer

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

Projekt 1

Schönbergstraße 67, 53501 Grafschaft, Rheinland-Pfalz, Deutschland
 GESAMTFLÄCHE: 364,46 m² · WOHNFLÄCHE: 202,45 m² · ETAGEN: 4 · RÄUME: 23



▼ Erdgeschoss

GESAMTFLÄCHE: 179,92 m² · WOHNFLÄCHE: 100,90 m² · RÄUME: 12

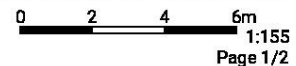


▼ 1. Stock

GESAMTFLÄCHE: 123,50 m² · WOHNFLÄCHE: 101,55 m² · RÄUME: 9



DIESER GRUNDRISS WIRD OHNE JEGLICHE GEWÄHRLEISTUNG ZUR VERFÜGUNG GESTELLT. SENSOPIA LEHNT JEDE GARANTIE AB, EINSCHLIESSLICH, OHNE EINSCHRÄNKUNG, ZUFRIEDENSTELLENDER QUALITÄT ODER GENAUIGKEIT DER ABMESSUNGEN.



Exposé - Grundrisse

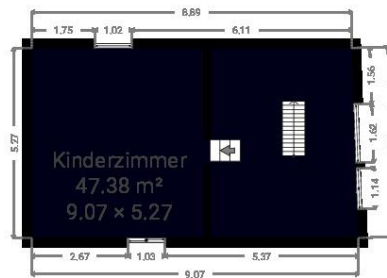
Projekt 1

Schönbergstraße 67, 53501 Grafschaft, Rheinland-Pfalz, Deutschland
GESAMTFLÄCHE: 364,46 m² · WOHNFLÄCHE: 202,45 m² · ETAGEN: 4 · RÄUME: 23



▼ 2. Stock

GESAMTFLÄCHE: 47,37 m² · WOHNFLÄCHE: 0,00 m² · RÄUME: 1



▼ 1. Untergeschoss

GESAMTFLÄCHE: 13,66 m² · WOHNFLÄCHE: 0,00 m² · RÄUME: 1



DIESER GRUNDRISS WIRD OHNE JEGLICHE GEWÄHRLEISTUNG ZUR VERFÜGUNG GESTELLT. SENSOPIA LEHNT JEDE GARANTIE AB, EINSCHLIESSLICH, OHNE EINSCHRÄNKUNG, ZUFRIEDENSTELLENDER QUALITÄT ODER GENAUIGKEIT DER ABMESSUNGEN.

