

Exposé

Einfamilienhaus in Bad Breisig

**Ihr Traumhaus: Großzügiges, Modernes Einfamilienhaus
Provisionsfrei und Ruhig Gelegen**



Objekt-Nr. OM-308832

Einfamilienhaus

Verkauf: **635.000 €**

Telefon: 0152 28698796

53498 Bad Breisig
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	1999	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.004,00 m ²	Zustand	saniert
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	7,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	180,00 m ²	Carports	2
Nutzfläche	110,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses großzügige, massiv gebaute Eigenheim bietet nicht nur viel Platz für eine große Familie, sondern ist auch ideal für diejenigen, die Arbeit und Wohnen perfekt miteinander verbinden möchten.

Die durchdachte Raumaufteilung schenkt jedem Mitglied ein eigenes Stück Privatsphäre und bietet dennoch ein harmonisches Zusammenleben. Ein Raum ist bereits vorbereitet, um Ihren persönlichen Saunabereich zu gestalten, während ein separates Bad mit integrierter Duschoption zusätzlichen Komfort bietet.

Der weitläufige Garten ist ein Paradies für Natur- und Frischluftliebhaber – perfekt für Kinder, Gartenpartys oder einfach nur zur Erholung an der frischen Luft. Das Carport hat ausreichend Platz für zwei Autos, und für Ihre Gäste stehen zahlreiche Parkmöglichkeiten direkt auf der Straße zur Verfügung.

Qualität trifft in diesem Haus auf Funktionalität: Doppelt verglaste Fenster sorgen für bestmögliche Isolierung. Die gesamten Wasserleitungen wurden kürzlich erneuert, und die Badezimmer im Erdgeschoss sowie im ersten Obergeschoss sind 2022 komplett saniert und modernisiert worden.

Ein weiteres Highlight ist die vorhandene Photovoltaikanlage mit Volleinspeisung, die derzeit monatliche Nettoeinnahmen von ca. 270 Euro generiert – ein nachhaltiger Beitrag zur Umwelt und zu Ihren monatlichen Einkünften.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

Lage

Dieses wunderschöne Haus befindet sich in der malerischen Stadt Bad Breisig, bekannt für ihre idyllische Rheinlage und die Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten. Die Lage bietet eine perfekte Balance zwischen Ruhe und Erreichbarkeit.

In nur 2 km Entfernung finden Sie entlang der B9 zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, die alle Bedürfnisse des täglichen Lebens abdecken. Familien werden die Nähe zur Grundschule sowie zu mehreren Kindergärten schätzen, die ebenso leicht erreichbar sind. Die sehenswerte Rheinterrasse lädt zu entspannenden Spaziergängen und kulinarischen Erlebnissen ein und betont den charmanten Charakter dieser Touristenstadt.

Die Verkehrsanbindung ist ideal: Die B9 bietet hervorragende Verbindungen in Richtung Bonn und Koblenz, die beide in etwa 30 Minuten Fahrzeit zu erreichen sind. Weiterführende Schulen wie die Real- und das Gymnasium befinden sich im nahegelegenen Sinzig, nur 6 km entfernt. Für Pendler ist der schnelle Anschluss an die Autobahn A61 ein großer Vorteil – sie ist in nur 6 Minuten erreichbar.

Das Haus liegt an der Stadtgrenze in einer ruhigen Umgebung, was es zum idealen Rückzugsort macht, ohne auf die Annehmlichkeiten der Stadt verzichten zu müssen.

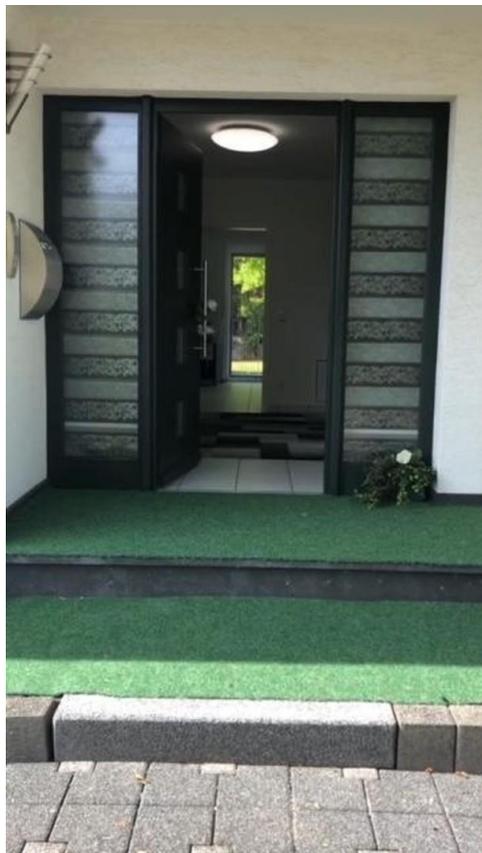
Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

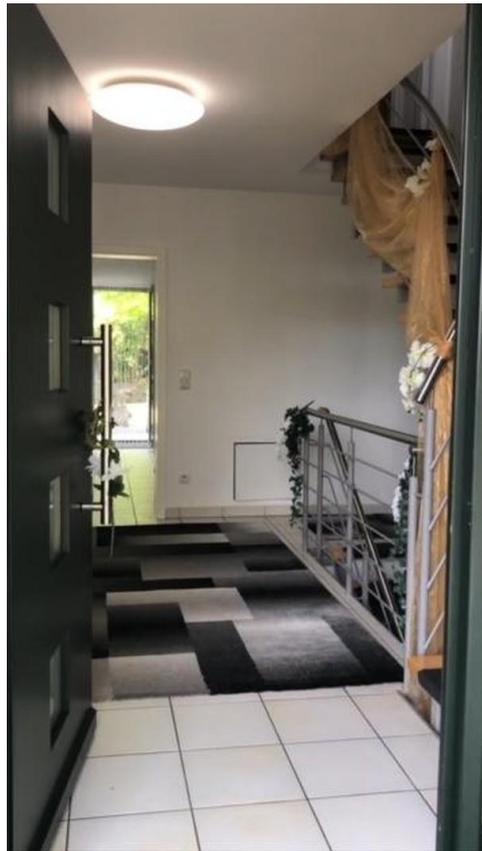
Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	162,30 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



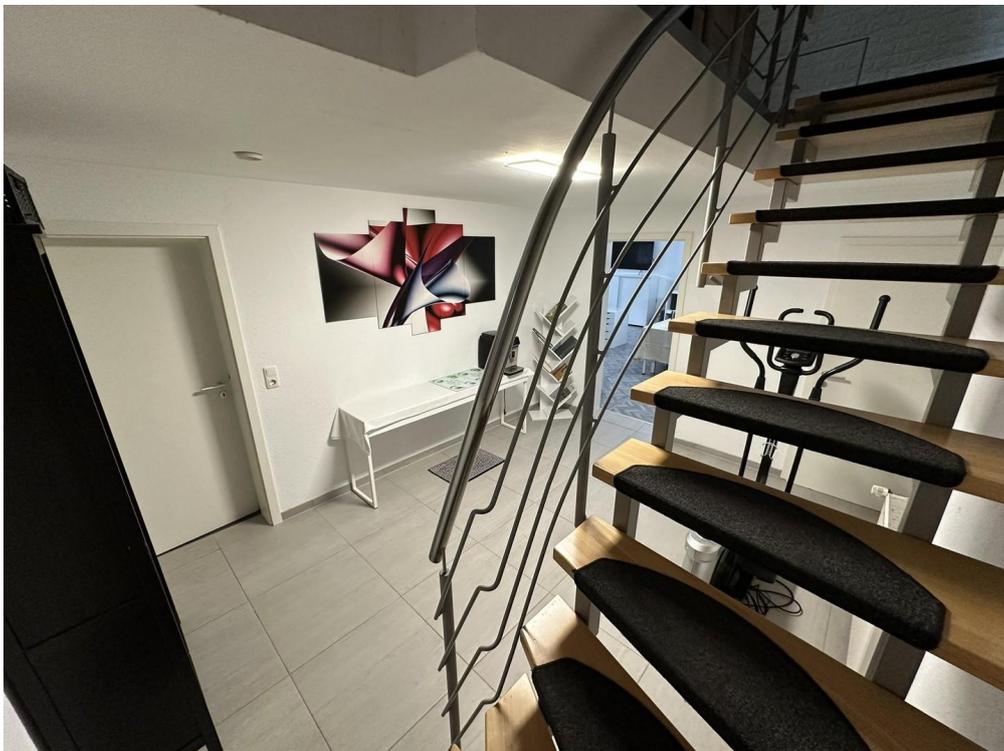
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

