

Exposé

Einfamilienhaus in Niederhausen

Lichtdurchflutetes Einfamilienhaus mit unverbaubarem Ausblick



Objekt-Nr. OM-313412

Einfamilienhaus

Verkauf: **518.000 €**

Ansprechpartner:
Stephan

55585 Niederhausen
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	1997	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	706,00 m ²	Schlafzimmer	3
Etagen	2	Badezimmer	3
Zimmer	6,00	Garagen	2
Wohnfläche	200,00 m ²	Stellplätze	5
Energieträger	Öl	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses großzügige, lichtdurchflutete Einfamilienhaus bietet auf mehreren Ebenen viel Raum für komfortables Wohnen und überzeugt durch zahlreiche Ausstattungsmerkmale, die keine Wünsche offenlassen.

Beim Betreten des Hauses werden Sie von den hellen und offenen Innenräumen empfangen, die dank großer Fensterflächen für eine angenehme Wohnatmosphäre sorgen. Die Böden im Erdgeschoß sind durchgängig mit hochwertigen italienischen Fliesen belegt. Der sehr große Wohn- und Essbereich lädt zu entspannten Familienabenden oder geselligen Zusammenkünften ein. Für gemütliche Stunden in der kälteren Jahreszeit sorgt ein stilvoller Kamin im Wohnzimmer, der zusätzlich Wärme und Geborgenheit verleiht.

Die große Einbauküche bietet viel Stauraum und Arbeitsflächen – perfekt für alle, die gerne kochen und Wert auf eine gute Ausstattung legen. Ein gut geschnittenes Vorratzzimmer mit Fenster befindet sich direkt daneben.

Im Erdgeschoß befindet sich ebenso ein weiteres, helles Zimmer mit eigenem Bad für Ihre Gäste oder als Büro-/Kinderzimmer nutzbar.

Das Hauptschlafzimmer im Öbergeschoß ist ein weiteres Highlight und verfügt über Einbauschränke und einen begehbaren Kleiderschrank, der sicher ausreichend Platz für Ihre Garderobe bietet.

Das Haus verfügt über insgesamt drei Bäder: ein großes Hauptbad mit Badewanne + Dusche sowie zwei zusätzliche Duschbäder, die auch als Gästebäder genutzt werden können.

Die großzügige Südterrasse ist ein idealer Ort, um die Natur zu genießen. Von hier aus haben Sie einen traumhaften Blick in den schön angelegten Garten und die Weite des Nahetals. Dieser Ausblick vermittelt ein Gefühl von Ruhe – ein echter Rückzugsort vom meist hektischen Alltag.

Das Haus ist komplett unterkellert und bietet viel zusätzlichen Stauraum oder weitere Nutzungsmöglichkeiten. Die drei Kellerräume sind ideal für Vorräte, Werkstatt oder Hobbies. Der vierte Kellerraum beeindruckt durch seine außergewöhnliche Größe + Deckenhöhe und bietet vielfältige Einsatzmöglichkeiten – ob als Party-/Fitnessraum oder sogar als Heimkino.

Für Ihre Fahrzeuge stehen fünf Stellplätze zur Verfügung, zwei davon in geräumigen Garagen.

Zusammengefasst bietet Ihnen dieses Haus durch seine durchdachte Bauweise, die großzügigen Räumlichkeiten und den liebevoll angelegten Garten ein echtes Wohlfühlambiente. Ob als Familienheim oder für anspruchsvolle Paare – dieses Objekt erfüllt alle Ansprüche an komfortables Wohnen in einer naturnahen Umgebung.

Ausstattung

- Helle, lichtdurchflutete Räume
- Große Einbauküche mit separatem Vorratzzimmer und Fenster
- Sehr großzügiger Wohn-/Essbereich mit Kamin
- Zugang zur Terrasse aus allen Räumen im Erdgeschoß
- Hauptschlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank
- Hauptbad mit Eckbadewanne + Dusche und 2 Gästebäder mit Duschen
- Komplett unterkellert mit 4 großzügigen Räumen
- Terrasse mit Weitblick ins Nahetal: Wald/Weinbergshänge/Sonnenuntergänge
- 5 PKW-Stellplätze, 2 davon in Garagen

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Der Energieausweis für Wohngebäude ist ergänzt.

Lage

Das großzügige Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen und idyllischen Randlage in Niederhausen, einem malerischen Ort im Nahetal. Umgeben von Weinbergen und grünen Wiesen bietet die Lage einen hohen Erholungswert sowie eine naturnahe Lebensqualität. Die ländliche Umgebung lädt zu Spaziergängen, Wanderungen und Radtouren ein, während der Fluss, die Nahe mit Stausee, zusätzliche Freizeitmöglichkeiten wie Angeln oder Ruder- und Kanuvereine bietet.

Trotz der ruhigen Lage ist Niederhausen verkehrsgünstig gelegen. Rüdesheim und die nahe Stadt Bad Kreuznach sind in nur 10-15 Minuten mit dem Auto erreichbar und bieten alle wichtigen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und kulturelle Einrichtungen. Auch die Autobahn A61 ist schnell erreichbar, sodass größere Städte wie Mainz und Wiesbaden in etwa 45 Minuten Fahrtzeit erreichbar sind.

Für Weinliebhaber ist Niederhausen ein idealer Wohnort, da die Region für ihre hervorragenden Weingüter und Gaststätten bekannt ist. Gleichzeitig bietet die Lage eine familienfreundliche Umgebung mit guter Anbindung an Kindergärten und Schulen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	174,70 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Eingang Westseite

Exposé - Galerie



Ansicht von Süden



Eingang

Exposé - Galerie



Panorama Terrasse Südblick



Lesen und entspannen

Exposé - Galerie



Aussicht genießen



Terrasse Südlage

Exposé - Galerie



Aussicht ohne Einblicke



Ansicht Süd Ost



im Garten

Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Eßbereich

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer und Kamin



Küche

Exposé - Galerie



Vorratzzimmer



Gästezimmer/Büro EG

Exposé - Galerie



Gästebad EG



Exposé - Galerie



Treppe zum OG

Exposé - Galerie



Flur OG



Schlafzimmer OG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer OG



Ankleideraum-Schlafzimmer OG

Exposé - Galerie



Hauptbad Dusche/Eckbadewanne



Gästezimmer OG

Exposé - Galerie



Gästebad OG



Gästebad OG

Exposé - Galerie



Kellerraum 3 mit Eingang

Exposé - Galerie



Kellerraum 1



Kellerraum 2

Exposé - Galerie

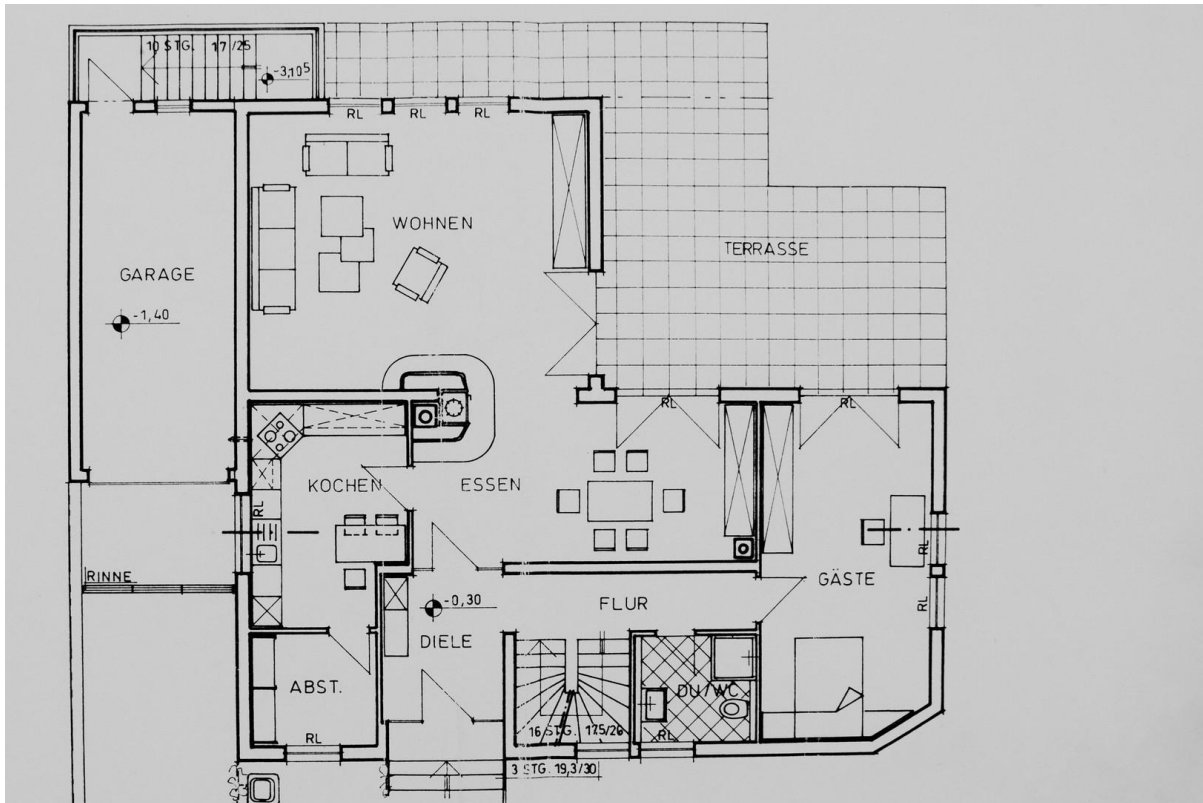


Flur im Keller

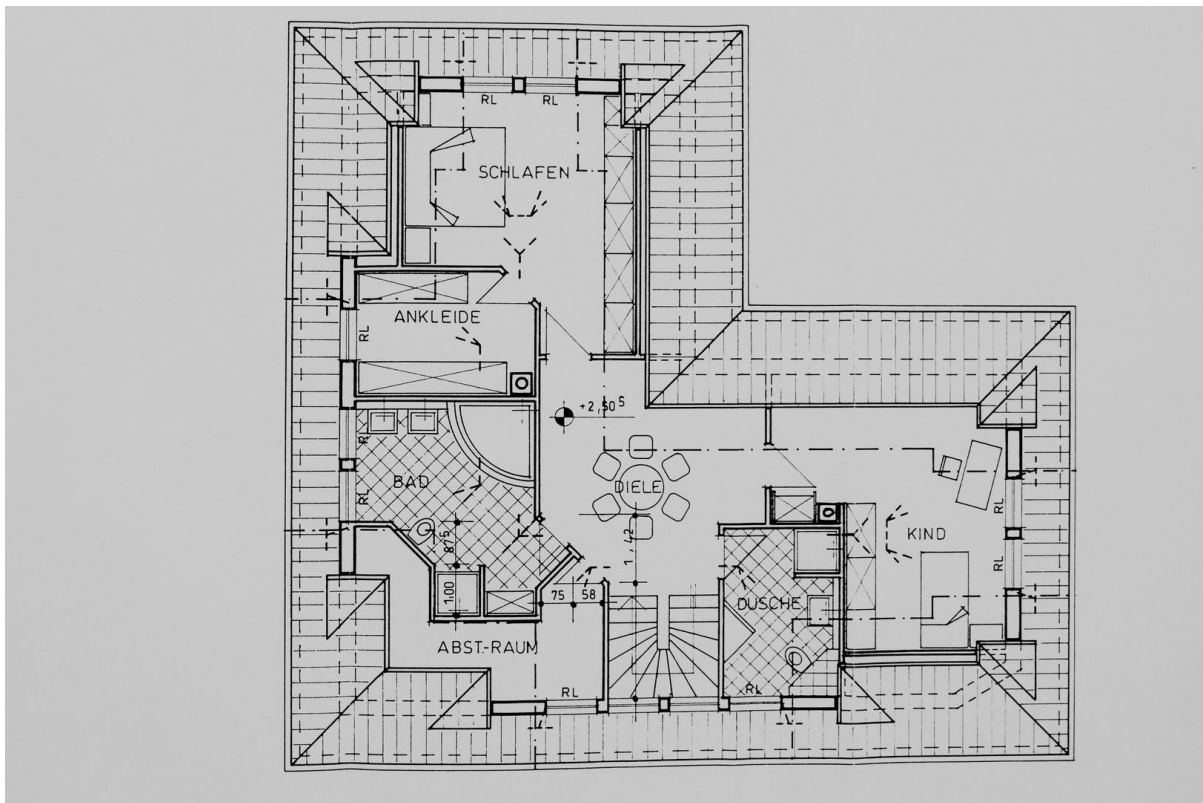


Heizung

Exposé - Grundrisse

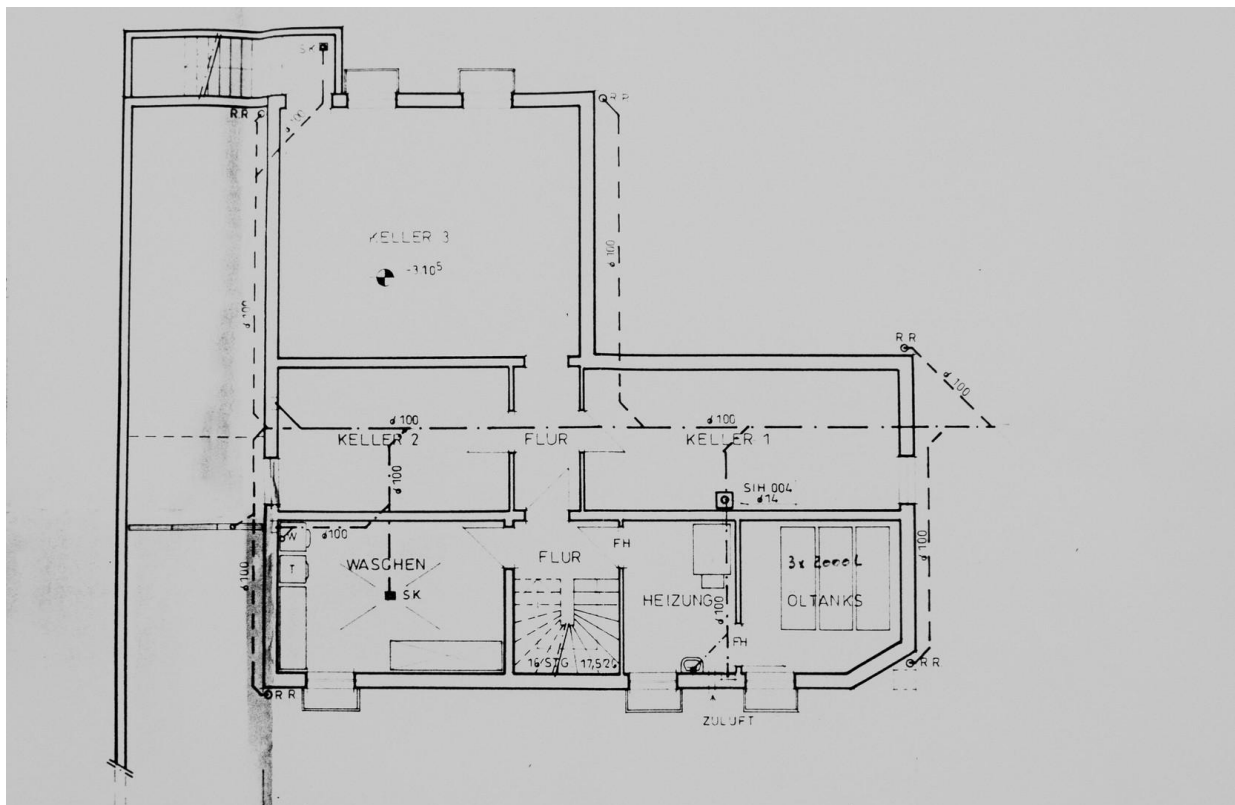


Erdgeschoß



Dachgeschoß

Exposé - Grundrisse



Keller