

Exposé

Doppelhaushälfte in Marienhausen

Gepflegtes Einfamilienhaus



Objekt-Nr. **OM-318187**

Doppelhaushälfte

Verkauf: **329.000 €**

Ansprechpartner:
Daniel Wiebe

56269 Marienhausen
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	1999	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	400,00 m ²	Schlafzimmer	3
Etagen	2	Badezimmer	1
Zimmer	4,00	Garagen	1
Wohnfläche	140,00 m ²	Stellplätze	4
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wissenswertes im Detail:

Dieses gepflegte und moderne Doppelhaus aus dem Baujahr 1999 besticht durch seine solide Bauweise auf einem pflegeleichten Grundstück. Über eine gepflasterte Zufahrt gelangen Sie zum Eingangsbereich und zur großzügigen Garage.

Besonders hervorzuheben ist die im Jahr 2023 installierte Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 8,8 kWp und einem Speicher von 8,7 kW, die für eine umweltfreundliche und kosteneffiziente Energieversorgung sorgt.

Innenbereich:

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein geräumiger Eingangsbereich mit Garderobe, Gäste-WC und Vorratskammer. Von hier aus gelangen Sie in den großzügigen Wohn- und Essbereich mit Erker, einem gemütlichen Holzofen und Zugang zu einer gemütlichen, großen Terrasse von ca. 45 m². Die Küche bietet ebenfalls einen Essbereich.

Das Dachgeschoss umfasst neben drei Schlafzimmern auch das Familienbad, welches mit Fußbodenheizung, Dusche und Wanne ausgestattet ist.

Aufgrund der effizienten Heizungsanlage und des zusätzlichen Festbrennstoffofens sind die Heizkosten relativ gering, was sich auch im Energieausweis (Effizienzklasse „C“) widerspiegelt.

Aufteilung:

Kellergeschoss:

Flur, Heizungs-/Tankraum, Waschküche/HWR, Hobbyraum (Teil-Keller)

Erdgeschoss:

Eingang/Flur, Treppenhaus, Vorratsraum, Gäste-WC, großer Wohn-/Essbereich mit Erker und Terrasse, Küche mit Essplatz.

Dachgeschoss:

Diele, Elternschlafzimmer, 2 Kinderzimmer mit Balkonzugang, Bad mit Wanne, Dusche, WC und Waschbecken, Abstellraum, Speicher über Zugtreppe.

Ausstattung

Ausstattung:

Das Haus wurde in massiver Bauweise errichtet, mit einer verputzten und gestrichenen Fassade und einem Satteldach mit Tonpfanneneindeckung. Die Öl-Zentralheizung ist mit Kunststofftanks (3 x 1.000 l) und Warmwasseraufbereitung ausgestattet. Weitere Ausstattungsmerkmale sind Fußbodenheizung, Festbrennstoffofen, isolierverglaste Kunststoff-Sprossenfenster mit Kunststoffrollläden, Fliesenböden und Holztüren.

Im Außenbereich finden Sie eine freistehende PKW-Garage mit Satteldach und einem großzügigen Speicherraum.

Angaben gemäß EnEV 16.10.2023:

Art des Energieausweises: Verbrauchsausweis

Art des Gebäudes: Wohngebäude

Ausweis erstellt am: 26.10.2024, gültig bis: 25.10.2034

Endenergiebedarf: 77,71 kWh/m²a

Energieeffizienzklasse: C

Baujahr: 1999

Wesentlicher Energieträger für Heizung: Heizöl, Pelletofen

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Gäste-WC, Kamin

Lage

Lage:

Die Immobilie befindet sich in Dierdorf, einem ausgezeichneten Standort sowohl für Gewerbetreibende als auch für Familien. Die Stadt liegt zentral zwischen den Ballungszentren Köln und Frankfurt/Main und ist über die nahegelegene BAB 3 (Ausfahrt 37) optimal angebunden. Zudem verläuft die Hochgeschwindigkeitsstrecke des ICE entlang der Autobahn, und der nächstgelegene Bahnhof in Montabaur ist nur wenige Minuten entfernt.

Dierdorf bietet alle wichtigen Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter Schulen, Banken, Krankenhäuser, Einkaufszentren und vieles mehr. Auch ein umfangreiches Freizeitangebot steht Ihnen hier zur Verfügung. Die Immobilie selbst liegt ruhig, nur etwa 4 km außerhalb von Dierdorf in Marienhausen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	77,92 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Essecke

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Treppenhaus

Exposé - Galerie



Elternschlafzimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Kind



Kind

Exposé - Galerie



Waschraum



Garten

Exposé - Galerie

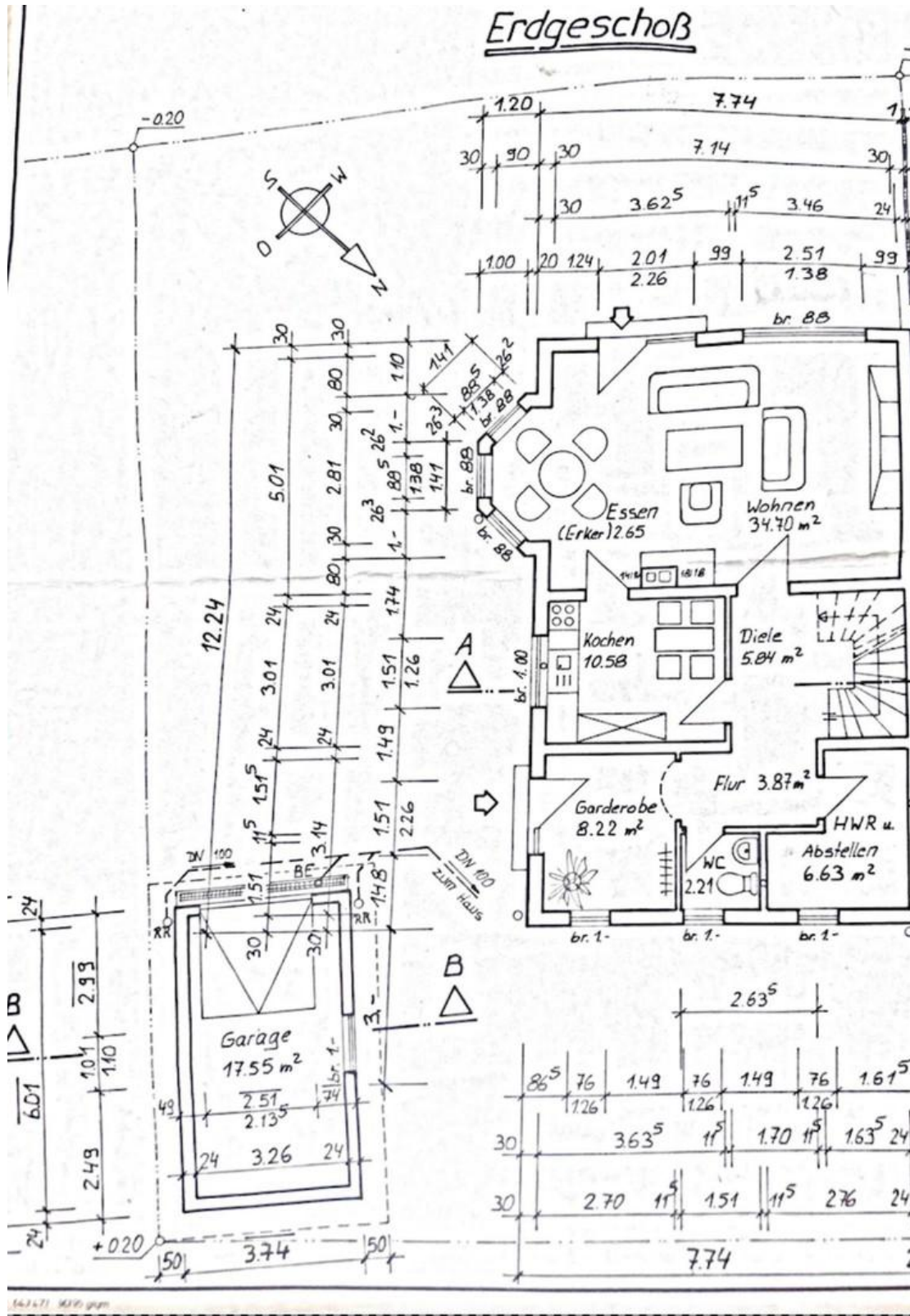


Garten



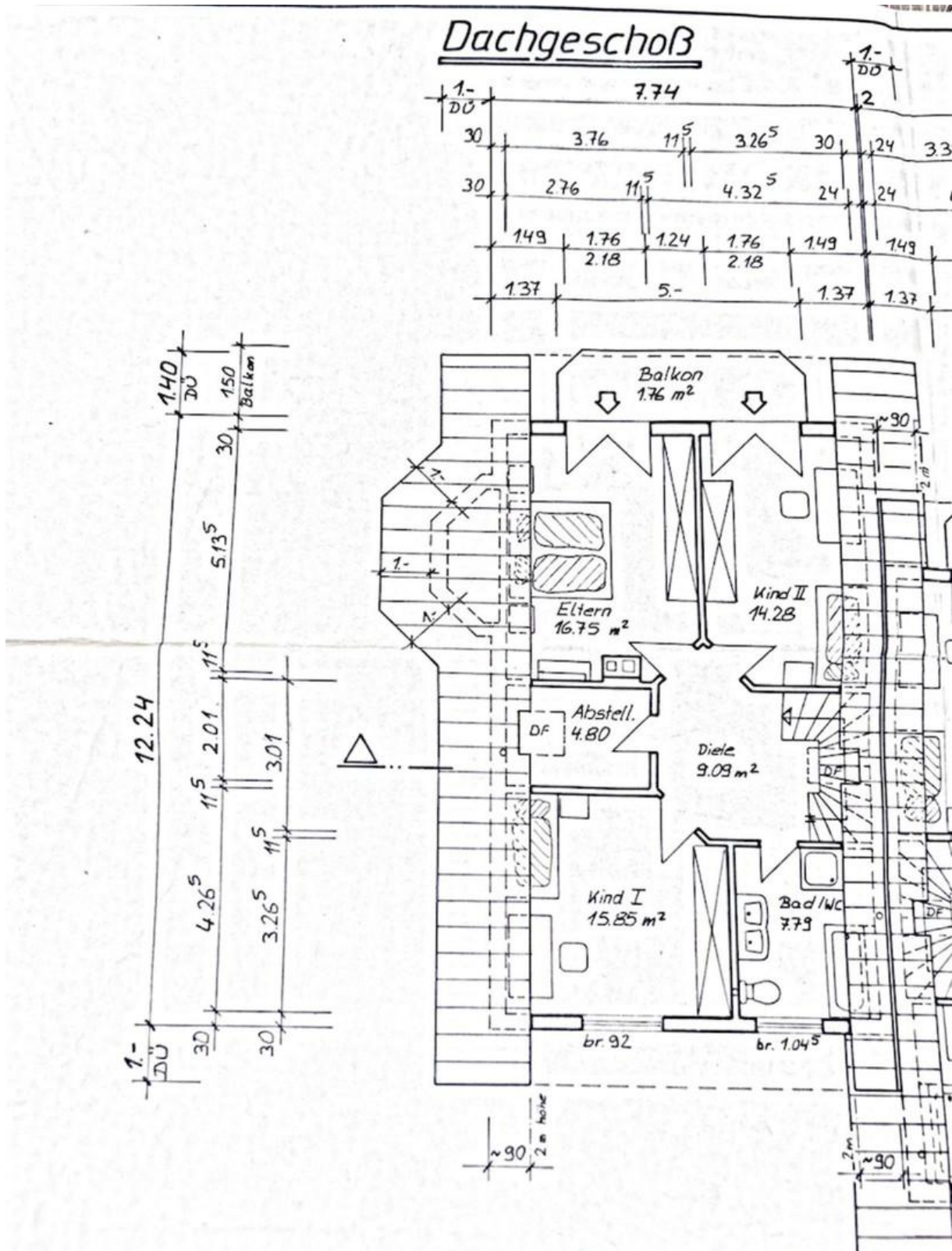
Terrasse

Exposé - Grundrisse



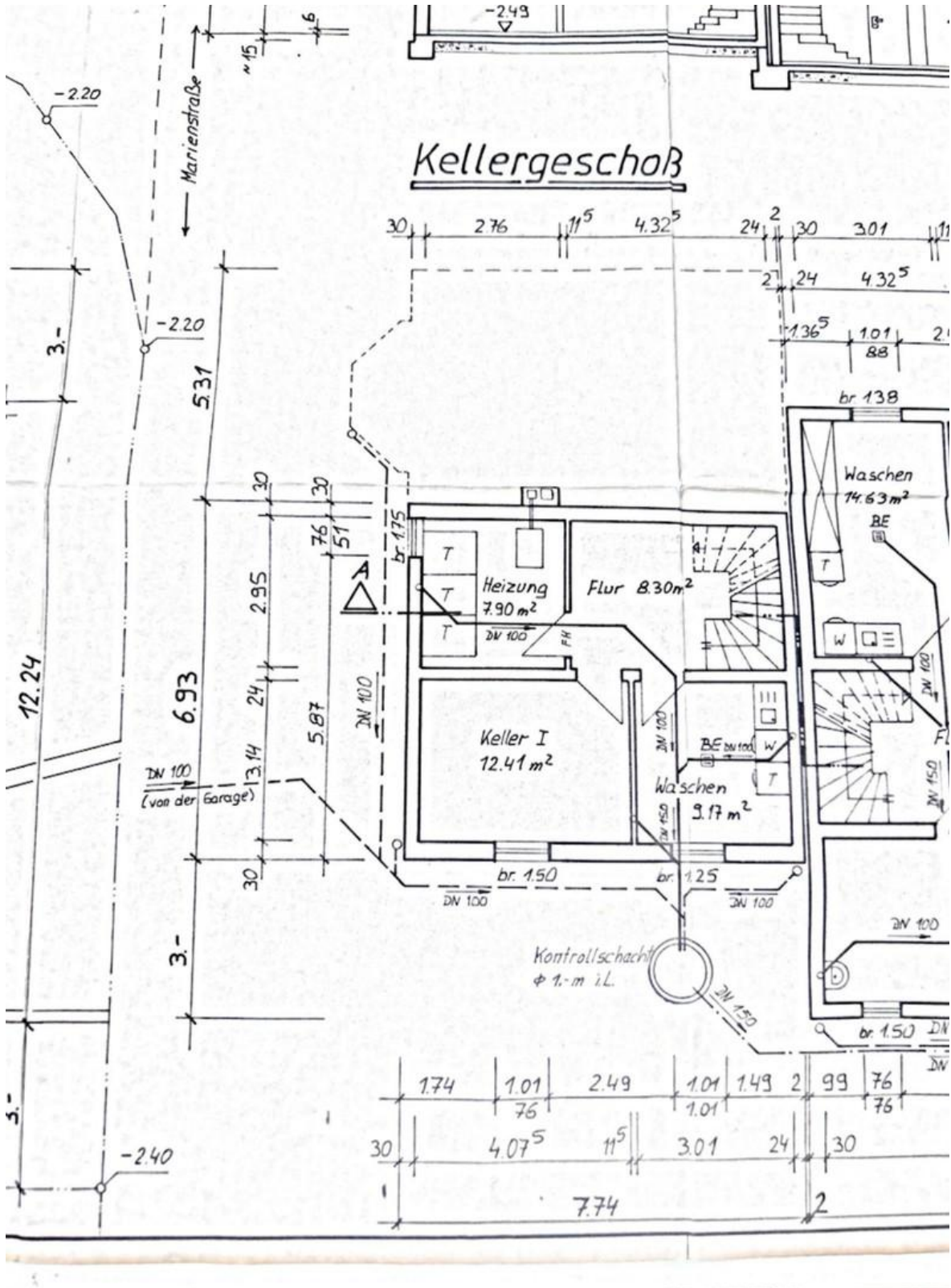
Grundriss EG

Exposé - Grundrisse



Grundriss OG

Exposé - Grundrisse



Grundriss KG