

Exposé

Doppelhaushälfte in Aull

Exklusive Doppelhaushälfte mit Lahnblick von Privat



Objekt-Nr. OM-320522

Doppelhaushälfte

Verkauf: **549.000 €**

65582 Aull
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	1996	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	425,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	8,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	171,00 m ²	Carports	2
Nutzfläche	26,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Exklusive Doppelhaushälfte mit traumhaftem Blick über das Limburger Becken und die Lahn mit Schloß Oranienstein. 2019 erfolgte eine umfangreiche und sehr hochwertige Sanierung inklusive Bädern und Küche.

Die attraktive Immobilie befindet sich zwischen Limburg und Diez in einem sehr beliebten Wohngebiet in einer Sackgasse und bietet auf 171 m² ein tolles Wohn-/Raumgefühl verteilt auf drei Wohnebenen in Split-Level-Bauweise.

Ausstattung

Das Haus ist in einem neuwertigen Zustand - innen wie außen.

- offener Wohn-/Ess-/Küchenbereich mit Balkon und Traumblick
- das Haus wurde 2019 innen aufwendig modernisiert
- massive Bauweise mit Dämmung
- hochwertige Elektroeinrichtungen mit SmartHome-System, aufwendige Beleuchtungseinbauten
- elektrische Rollläden, Raffstores
- Alarmanlage
- bodentiefe Fensterfronten Richtung Süden
- Fußbodenheizung im Bad
- Glasgeländer zwischen Essen und Wohnen
- Hochwertige Einbauküche Fa. Leicht
- Einbauschränke in Diele und Ankleide
- 2 hochwertige Duschbäder und ein Gästebad aus 2019
- aufwendiges Carport für 2 Stellplätze und 2 weitere Außenstellplätze
- Gas-Brennwertheizung
- Wäscheschacht vom Bad in den Hauswirtschaftsraum
- Spitzboden gedämmt
- Gartenhaus
- aufwendige Gartengestaltung mit vielen Natursteinmaterialien
- Zisterne, ca. 5.000 Liter, mit Brauchwasseranschluss für WCs
- Enthärtungsanlage
- Jacuzzi Whirlpool im Garten
- Glasfaseranschluß

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Aull gehört zur Verbandsgemeinde Diez und liegt bei Limburg an der Lahn und Diez, in der Nähe von Montabaur.

Der Nachbarort Gückingen verfügt über einen Kindergarten.

Eine Grundschule und weiterführende Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe in Limburg an der Lahn und Diez.

Die Entfernung mit dem PKW nach Diez beträgt ca. 5 Autominuten.

Die Entfernung mit dem PKW nach Limburg an der Lahn beträgt ca. 5 Autominuten. Limburg an der Lahn bietet einen Autobahnanschluss zur A3, einen ICE-Bahnhof und einen Regionalbahnhof, die alle innerhalb 10 Autominuten zu erreichen sind.

Die Entfernung mit dem PKW nach Montabaur beträgt ca. 15 Autominuten.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	102,77 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Limburger Becken mit Schloß

Exposé - Galerie

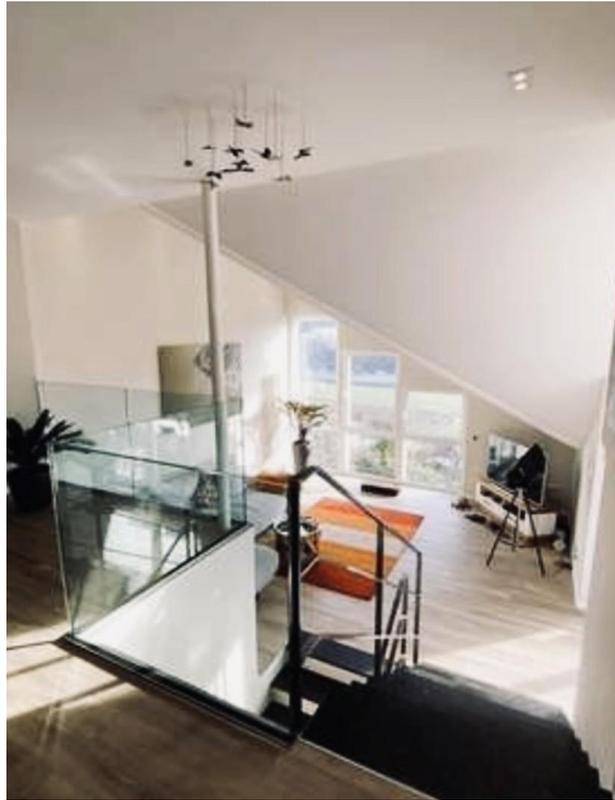


Essbereich mit Ausblick



Offener Wohn-/Essbereich

Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit hohen Decken



Moderne, hochwertige Küche

Exposé - Galerie



Elternbadezimmer



Teich im Garten

Exposé - Galerie



Terrasse mit Südausrichtung



Schlafzimmer mit Balkon



Modernes Gästebad

Exposé - Galerie



Weiteres Badezimmer mit Dusche



Blick auf die Lahn

Exposé - Galerie



Garten



Jacuzzi mit Traumblick

Exposé - Galerie



Limburger Becken mit Lahnblick



Ansicht aus dem Garten