

# Exposé

## Einfamilienhaus in Wassenach

### Traumhaftes EFH in idyllischer Lage am Laacher See - Modernes Wohnen mit Smart Home Technik



Objekt-Nr. **OM-321035**

### Einfamilienhaus

Verkauf: **498.000 €**

Ansprechpartner:  
Kathrin und Philipp Zimmer

56653 Wassenach  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	2018	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	536,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	131,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Sonstiges

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein wunderschönes nachhaltiges und aus ökologischer Holzständerbauweise errichtetes Einfamilienhaus der Marke WeberHaus aus dem Jahr 2018, in traumhafter Lage.

Das Haus bietet mit 131 m<sup>2</sup> Wohnfläche genug Platz für die ganze Familie und punktet durch modernste, stillvolle Ausstattung sowie höchsten Wohnkomfort.

Ausstattung und Details:

Zimmeraufteilung EG:

Großzügiges lichtdurchflutetes Wohn-/Esszimmer mit offener Küche (im Preis enthalten), separates Büro (inkl. Einbauschränk), Gäste-WC mit Dusche, Hauswirtschaftsraum sowie Abstellraum. Die Terrasse können Sie durch eine moderne Schiebetür bequem ebenerdig erreichen.

Zimmeraufteilung 1. OG:

- 2 lichtdurchflutete Kinderzimmer mit bodentiefen Fenstern, Fliegengitter und Sat-Anschluss
- 1 Elternschlafzimmer mit bodentiefem Fenster und Fliegengitter
- 1 Badezimmer mit Dachfenster inkl. Sonnenschutz, im Estrich eingelassene Badewanne, bodengleiche großzügige Dusche mit in der Wand eingelassener Nische zum Abstellen von Duschutensilien
- 1 Flur mit Zugang zum Dachboden

Heizung: Effiziente Luft-Luft-Wärmepumpe für nachhaltiges Heizen und Wassererwärmung inkl. Wasserspeicher

Internet: Glasfaser

Smart Home Technologie: Steuerung von Licht, Rollläden und Heizung bequem per App

Möglichkeit zum Kaminanschluss: Für gemütliche Abende am Feuer

Moderne Außenanlage: Komplett fertiggestellt mit stilvoller Beleuchtung

Fliegengitter an den Fenstern für entspanntes Wohnen ohne lästige Insekten

Stellplätze: 2 Außenstellplätze

Einzugsbereit nach Vereinbarung - jederzeit möglich.

## Ausstattung

### Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

### Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Einbauküche

## Lage

Die ruhige und idyllische Lage am Laacher See lädt zu ausgedehnten Spaziergängen und Aktivitäten in der Natur ein und bietet dennoch eine gute Anbindung nach Koblenz sowie Bonn. Im Ort befindet sich ein 24-Std Rund um die Uhr geöffneter Supermarkt mit allen Dingen des täglichen Bedarfs. Im Ort besteht ein ausgeprägtes herzliches Vereinsleben (Fußball, Feuerwehr, Schützen, Karneval oder bspw. Theatergruppe). Im Ort befindet sich ein Kindergarten sowie eine Grundschule.

Verpassen Sie nicht die Chance auf dieses einzigartige, moderne Traumhaus in perfekter Lage!

Anbindung:

Anbindung an die A61 sowie B9 in wenigen Minuten

**Infrastruktur:**

Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	25,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



Küche

# Exposé - Galerie



Wohn- und Esszimmer



Wohn- und Esszimmer

# Exposé - Galerie



Wohn-und Esszimmer



Arbeitszimmer



Badezimmer EG

# Exposé - Galerie



Badezimmer 1. OG



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Kinderzimmer



Garten

# Exposé - Galerie



Garten

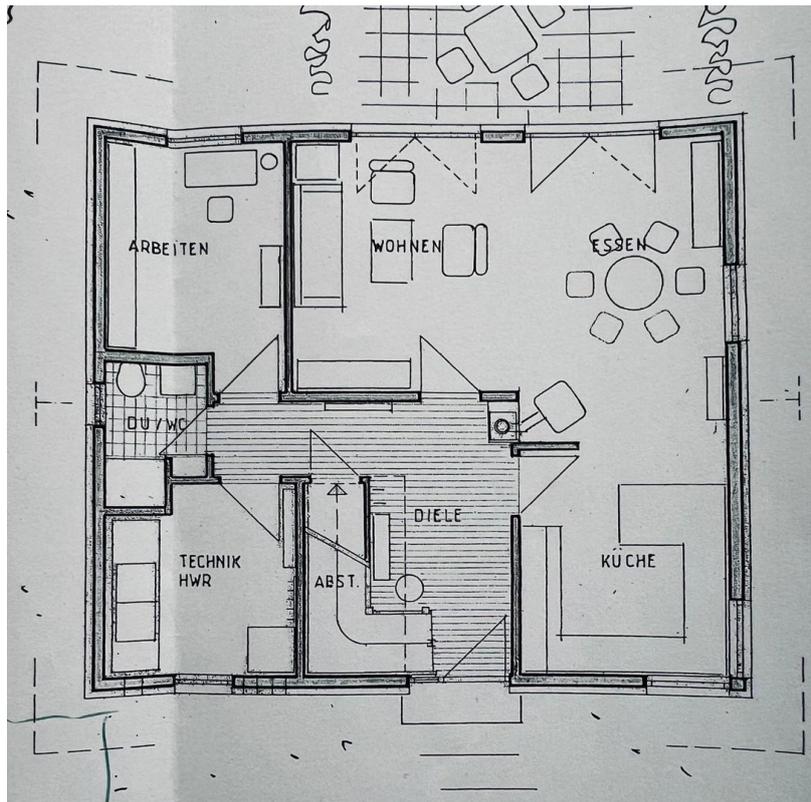


Wasserspeicher

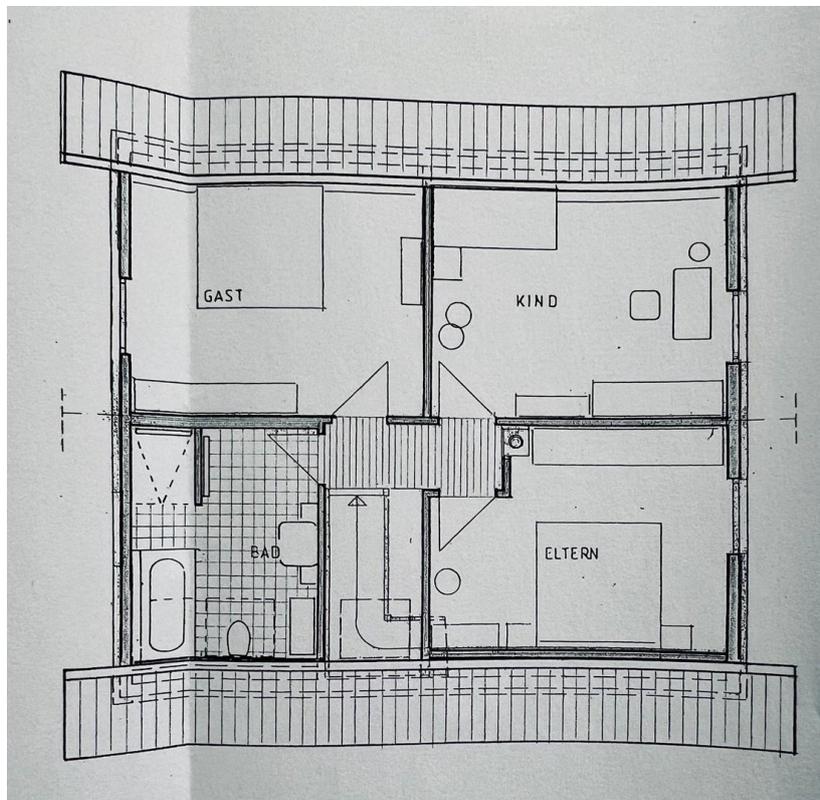


Luft-Luft Wärmepumpe

# Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss



Obergeschoss