

# Exposé

## Einfamilienhaus in Wiesbaum

### Ihr neues zu Hause



Objekt-Nr. OM-326006

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **349.000 €**

Ansprechpartner:  
Krull

54578 Wiesbaum  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	2023	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	731,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	116,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	4
Nutzfläche	132,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Luft-/Wasserwärme		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Bei der hier angebotenen Immobilie handelt es sich um ein neuwertiges, freistehendes (KfW 55 EE) Einfamilienhaus.

Das Haus ist 2023 von der deutschen Firma „Scanhaus“ in Holzständebauweise errichtet worden.

Auf einer gut geschnittenen Wohn- und Nutzfläche von 131 Quadratmetern, verteilt auf 5 Zimmer, sowie 2 vollwertigen Bädern, eine Küche und ein HWR bietet diese Immobilie genügend Platz für die ganze Familie.

Stauraum bietet neben dem HWR auch der Dachboden an.

Von der Eingangstür aus gelangt man durch den großzügigen Flur, in das Wohn-/ Esszimmer mit halboffener Küche, ein Schlafzimmer, das Gäste-Bad mit Dusche und den HWR. Über eine moderne Holzterrappe mit Edelstahlstreben gelangt man ins Obergeschoss.

Das offen gestaltete Wohnzimmer, mit Essbereich im Erker, sowie der halboffenen Küche bieten durch die Bodentiefen Fenster dieses lichtdurchfluteten Raumes einen wunderbaren Blick in den großen Garten. Sowohl vom Wohn-/Esszimmer, als auch vom Garten aus lässt sich der Sonnenuntergang dank unverbaubaren Weitblick bis in die Wälder genießen. Der Garten hinter dem Haus bekommt somit bis in die späten Abendstunden Sonnenlicht ab. Sowohl die dimmbaren Spots in der Küche, als auch hinter dem dekorativen Holzbalken im Erker schaffen eine gemütliche Atmosphäre am Abend.

Kleinere Kinder oder Hunde können unbesorgt im Garten spielen, da der komplette hintere Bereich des Hauses mit einem Doppelstabmattenzaun inklusive PVC Sichtschutzsteifen umzäunt ist. Dank der Tore links und rechts vom Haus, ist der Garten auch vom Parkplatz aus begehbar.

Ein ca. 6m\*12m großer Parkplatz ermöglicht das Parken auf dem Grundstück. Des Weiteren ist ein 1m breiter Weg rund ums Haus, sowie eine ca. 4m\*10m große Terrasse hinter dem Haus vorhanden.

Über die Treppe gelangt man in den Flur im Obergeschoss. Von dort aus kann man drei weitere Zimmer erreichen, zwei davon mit Dachgaube und Fernblick bis in den Horizont. Des Weiteren findet sich ein großzügig geschnittenes Badezimmer im Obergeschoss. Eine große Walk-In Dusche, eine Badewanne, sowie zwei Waschbecken mit einem großen, beleuchteten Spiegel und dimmbare Spots sorgen für Wellness Atmosphäre.

Eine geflieste Wandnische in der Walk-In Dusche sowie eine durchgehend geflieste Ablage hinter den Waschbecken und der Badewanne sorgen für genug Ablagefläche.

## Ausstattung

- Neuwertiges, freistehendes KfW 55 Einfamilienhaus mit Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Im Erdgeschoss sind bis auf das Schlafzimmer, alle Böden (mit 60cm\*60cm Fliesen) gefliest
- Im Obergeschoss ist hochwertiges, trittschalldämmendes Klickvinyl verlegt worden, Badezimmer gefliest
- Dimmbare Spots im Haus vorhanden
- Fußbodenheizung in allen Räumen, zusätzlich in den Badezimmern je ein Handtuchheizkörper
- Alle Steckdosen mit integrierter Kindersicherung
- Jeder Raum mit Satellitenanschluss, Satellitenschüssel auf Dach
- Licht an der Terrasse, Licht mit Bewegungsmelder vor dem Haus
- Wasseranschluss und Steckdose außen

- Dachüberstand hinter dem Haus, sowie vor dem Haus durchgehend 1,24m
- Satteldach mit Krüppelwalm
- Kniestock im Obergeschoss 1m
- Zwei digitale Stromzähler, um deutlich günstigeren Wärmepumpentarif zu bekommen und Nebenkosten zu sparen
- Eingefriedetes Grundstück
- 3-fach verglaste Fenster, einbruchhemmend dank Pilzkopfverriegelung und Druckknopfoliven
- Alle Fenster mit elektrischen Rollläden
- Eine hochwertige Küche der Marke Nobilia ist vorhanden, dimmbare Beleuchtung, Softclose aller Türen, sowie Schubladen, alle Schubladen mit Vollauszug, große Küchenspüle in Steinoptik, Küchengeräte wie Backofen mit Dunstabzugshaube, Kühlschrank mit Gefrierfach, und Spülmaschine von Siemens

**Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Die Immobilie befindet sich in einem ruhigen Teil von Wiesbaum. Da hier eine Baulücke erschlossen wurde ist kein weiterer Baulärm zu befürchten. Wiesbaum ist eine Ortsgemeinde im Landkreis Vulkaneifel in Rheinland-Pfalz. Wiesbaum besticht mit seinem wunderschönen Weitblick. Viele Wege vorbei an Feldern und Wiesen, sowie durch Wälder laden zu ausgiebigen Spaziergängen ein.

Wiesbaum bietet eine günstige Verkehrsanbindung an die L26. Von dort aus gelangt man nach kurzer Zeit auf L115 und die A1. Des Weiteren gelangt man über die L26 nach nur 6 Kilometern in die Stadt Hillesheim. Dank mehrerer Supermärkte und Baumärkte, sowie Tankstellen bekommt man hier alles, was man für den täglichen Bedarf benötigt. Eine Fußgängerzone mit einigen Geschäften, sowie Restaurants laden zum Verweilen ein. Ebenfalls finden sich in Hillesheim mehrere Kindergärten, sowie Grund- und weiterführende Schulen. Auch verschiedene Fachärzte, Friseure KFZ- Werkstätten, Blumenläden, etc. haben sich dort niedergelassen.

**Infrastruktur:**

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

# 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

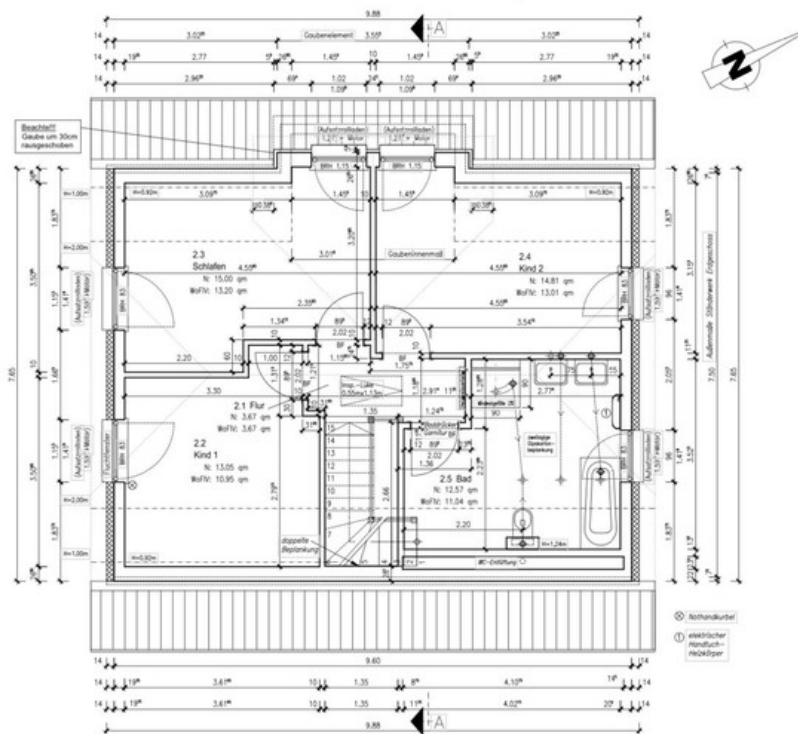
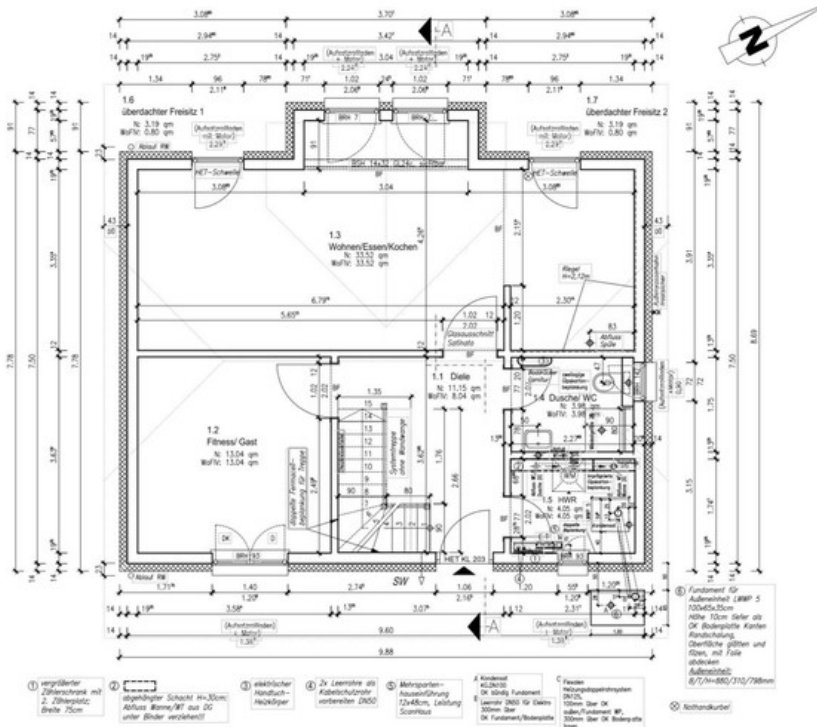




# Exposé - Galerie

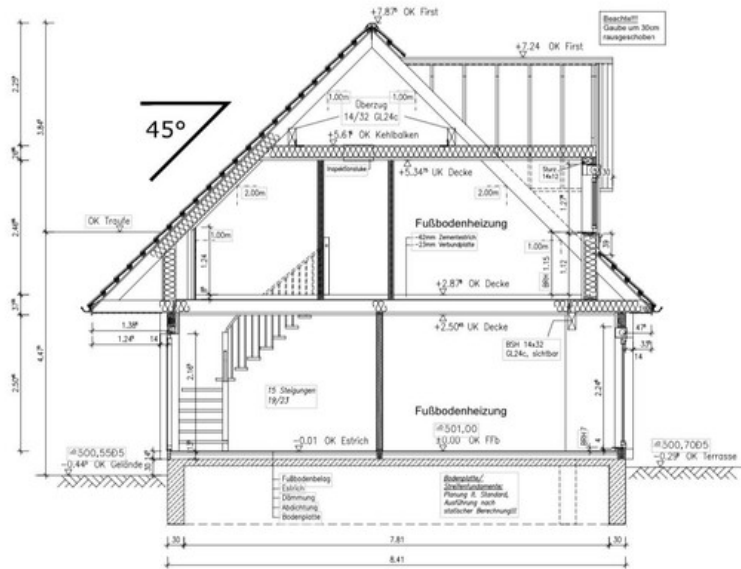


# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

## SCHNITT A-A



ANSICHT SÜDOST



ANSICHT SÜDWEST



ANSICHT NORDWEST



ANSICHT NORDOST



"Die Bezugshöhen zum Gelände sind örtlich zwischen ausführender Firma und Bauherr abzustimmen!"