

# Exposé

## Zweifamilienhaus in Sinzig

### Haus mit separater Einliegerwohnung in Aussichtslage von Sinzig



Objekt-Nr. **OM-328092**

### Zweifamilienhaus

Verkauf: **719.000 €**

Ansprechpartner:  
Bierstedt

53489 Sinzig  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	2016	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	889,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	8,00	Badezimmer	5
Wohnfläche	281,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	100,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Haus mit Einliegerwohnung in Sinzig mit Fernblick und guter Verkehrsanbindung

Haupthaus (EG und 1. OG):

Fertighaus, 165qm, 5 Zimmer, 2 Bäder, Gäste-WC, begehbare Kleiderschrank, Hauswirtschaftsraum, 2 Abstellräume, Dachboden, Dachterrasse, Fußbodenheizung, zentrale Lüftungsanlage, elektrische Rolläden

Einliegerwohnung (UG, 3 Seiten mit Tageslicht):

separater Eingang, massiv, 116qm, 3 Zimmer, 2 Bäder, Hauswirtschaftsraum, Fußbodenheizung, überdachte Terrasse, elektrische Rolläden, dezentrale Wohnraumlüftung

Allgemein:

Erstbezug 2017

889qm Grundstück, eingezäunter und voll angelegter Garten, unterkellerte Doppelgarage mit E-Tor, 2 zusätzliche Stellplätze, Gasbrennwerttherme mit Solar, Photovoltaikanlage (Miete), Wallbox, Gerätehaus, Gartenhütte, Feuerstelle, Gartenteich

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Auch Mietkauf kann nach Absprache in Frage kommen.

## Lage

Hanglage an verkehrsberuhigter Straße (Seitenstraße/ Sackgasse), unverbaubarer Blick, in ruhigem Wohngebiet mit hauptsächlich 1-2 Parteien-Häusern

Fussweg bis zum Stadtzentrum ca. 15 Minuten, bis zur Haltestelle DB ca. 10 Minuten.

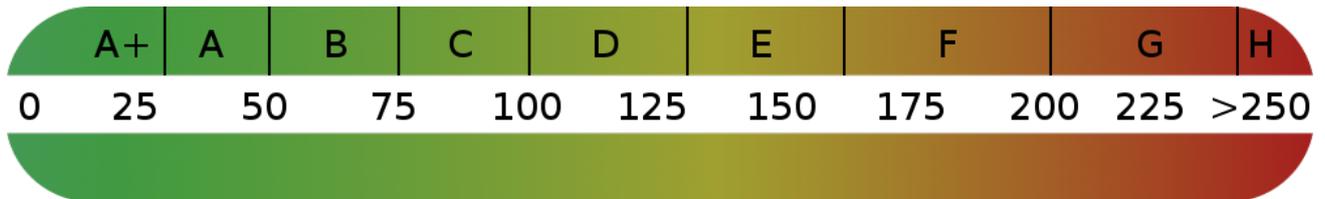
B9 in 2 Minuten und A61 in 10 Minuten mit dem Auto erreichbar.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	42,94 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



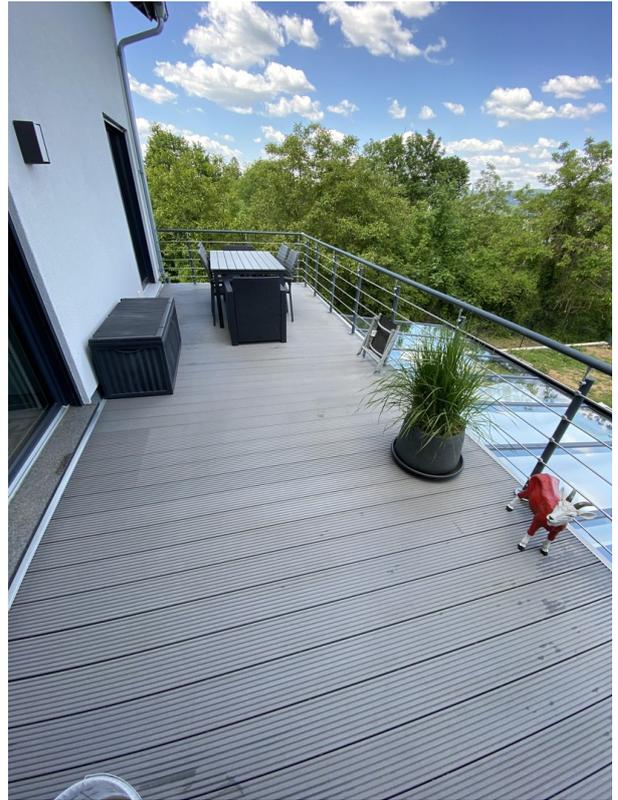
## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



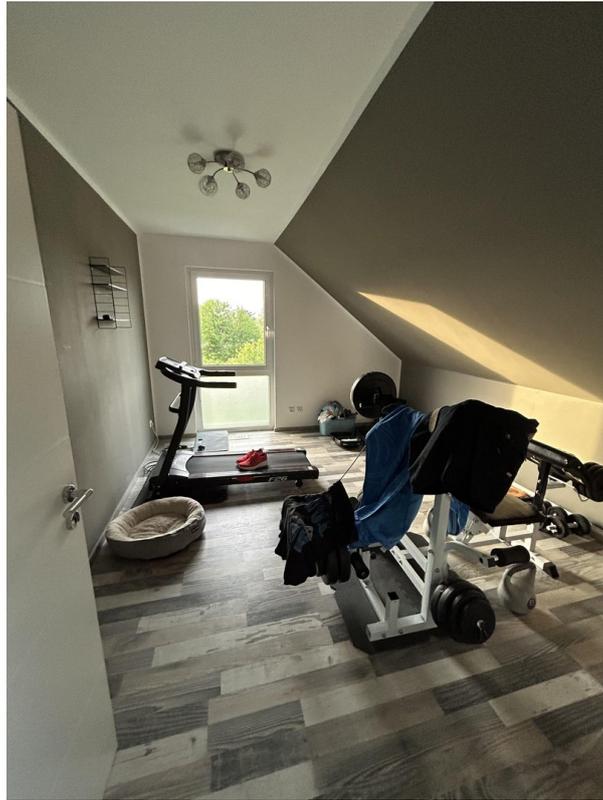
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

