

# Exposé

## Einfamilienhaus in Ettringen

### Einfamilienhaus in traumhafter Lage



Objekt-Nr. **OM-328174**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **549.000 €**

Telefon: 0151 28735660

56729 Ettringen  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	1994	Zustand	modernisiert
Grundstücksfläche	902,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	4
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	5,00	Garagen	1
Wohnfläche	198,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	4
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wenn´s vom Besten ein bisschen mehr sein darf....

Wohnen, wo andere Urlaub machen!

Traumhaft gelegen mit herrlichem Fernblick!

Dieses chice Einfamilienhaus in traumhafter Lage am Naturschutzgebiet Beller Berg wartet auf Wohngenießler, die es zu schätzen wissen. Es bietet viel Wohnraum für eine kleine oder große Familie. Ebenfalls eignet sich das Platzwunder hervorragend für die ideale Kombination von Wohnen und Arbeiten. Die Architektur ist individuell und optisch sehr ansprechend,

Hell und lichtdurchflutet bietet die große Empfangsdiele den ersten schönen Eindruck, des Weiteren befinden sich im Erdgeschoss die Küche mit Vorratskammer, das großzügige Wohnzimmer mit Kamin und herrlicher Fernsicht sowie ein weiteres Zimmer und das Gäste-WC. Vom Wohnzimmer aus geht es auf zwei Terrassen, eine überdachte, um auch bei Regen gemütlich draußen zu sitzen, die andere mit Ausblick über Ettringen bis hin zum Berg Hochsimmer.

Von der Eingangshalle führt die weiße Holzterrappe mit kleiner Galerie in das Obergeschoss zu 3 Schlafzimmern und dem modernen, sehr geräumigen Bad. Der kleine Balkon zeigt auch noch einmal die wunderschöne Fernsicht über die Landschaft.

Der Dachboden bietet genügend Platz und Lagermöglichkeiten.

Wohnplatz mit großen Tageslichtfenstern bietet auch noch das teilweise ebenerdige Untergeschoss mit eigenem Zugang von außen. Hier sind zwei komplette Räume und ein Duschbad - fast wie eine kleine Einliegerwohnung - vorhanden, die Nutzungsmöglichkeiten sind vielfältig. Im Keller befindet sich auch noch ein Vorratsraum und die neue Gasheizung im Hauswirtschaftsraum.

Das große Grundstück mit dem wunderschönen, pflegeleicht angelegten Garten und dem großen Pool lädt zum Genießen ein - man kann den perfekten Sommerurlaub hier auch zu Hause verbringen.

Die große Doppelgarage mit angrenzendem Werkstattanbau bietet viel Platz für Autos, Hobby und Werkeln.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Die Lage am Naturschutzgebiet Beller Berg ist herrlich ruhig und erholsam, alle Dinge des täglichen Bedarfs sind jedoch nur wenige Geh- oder Autominuten entfernt zu erreichen.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	52,80 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Außenansicht

# Exposé - Galerie



Flur



Flur

# Exposé - Galerie



Flur



Flur



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Esszimmer

# Exposé - Galerie



Esszimmer



Bad

# Exposé - Galerie



Bad



Arbeitszimmer



# Exposé - Galerie



Arbeitszimmer



Garten

# Exposé - Galerie



Garten



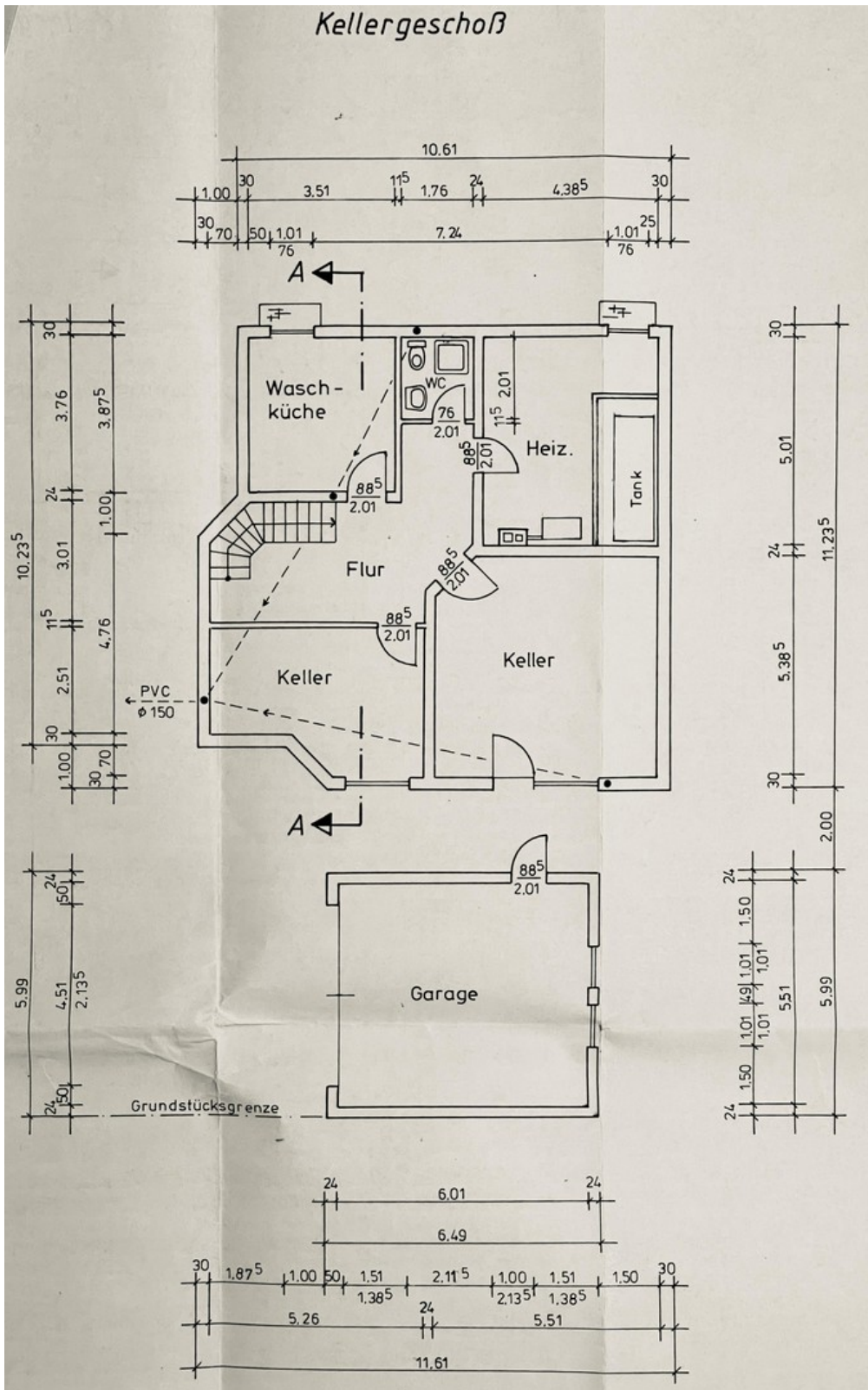
Garten

# Exposé - Galerie



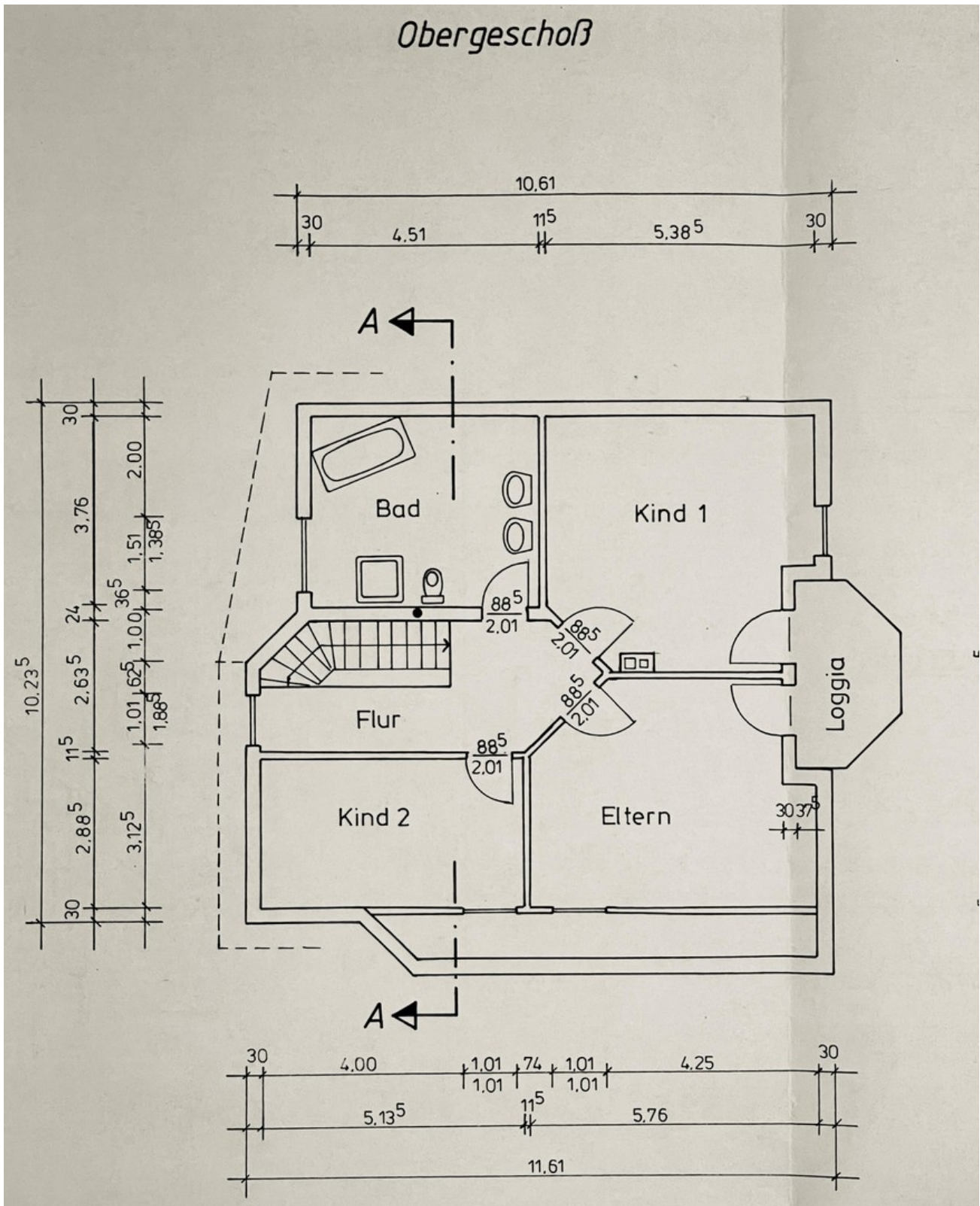
Garten

# Exposé - Grundrisse



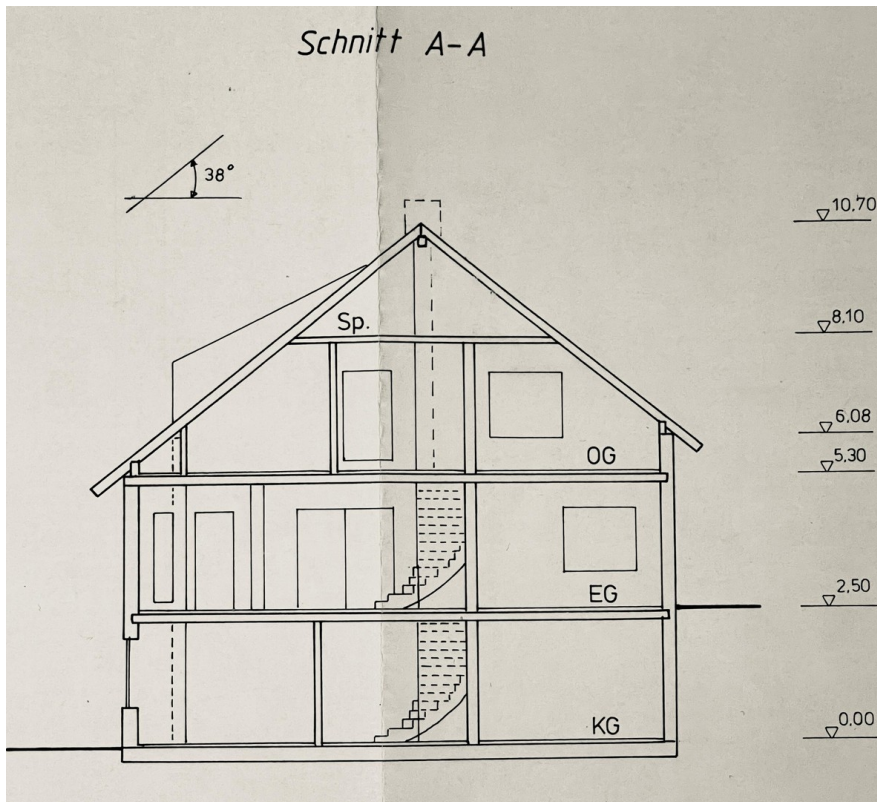
Grundriss Keller/Garage

# Exposé - Grundrisse

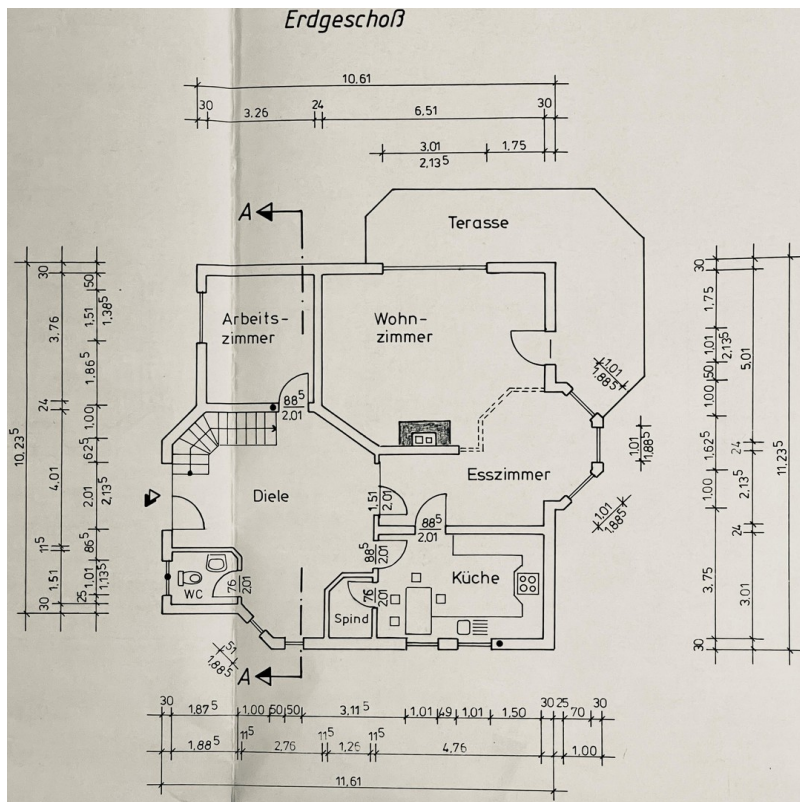


Grundriss OG

# Exposé - Grundrisse



Grundriss



Grundriss EG