

# Exposé

## **Einfamilienhaus in Weidenbach**

# NEUWERTIGES EINFAMILIENHAUS MIT VIEL PLATZ UND HOCHWERTIGER AUSSTATTUNG!



## Objekt-Nr. OM-329303

#### **Einfamilienhaus**

Verkauf: **529.900 €** 

Ansprechpartner: Philipp Beckmann

Brunnenstr. 11 56355 Weidenbach Rheinland-Pfalz Deutschland

| Baujahr           | 2022                  | Zustand      | Neuwertig       |
|-------------------|-----------------------|--------------|-----------------|
| Grundstücksfläche | 743,00 m <sup>2</sup> | Schlafzimmer | 5               |
| Zimmer            | 6,00                  | Badezimmer   | 2               |
| Wohnfläche        | 156,00 m <sup>2</sup> | Stellplätze  | 2               |
| Energieträger     | Strom                 | Heizung      | Fußbodenheizung |
| Übernahme         | sofort                |              |                 |

## Exposé - Beschreibung

## **Objektbeschreibung**

Beschreibung:

Großzügiges, lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse und Blick ins Grüne.

Moderne, helle Bäder mit Tageslicht.

Effiziente Heiztechnik kombiniert mit Solaranlage für umweltfreundliche Energie.

Lüftungsanlage mit Plasmafilter, ideal für Allergiker.

Fußbodenheizung in allen Räumen sorgt für Wohlbefinden.

Die großzügige Küche mit hochwertiger Ausstattung und Kochinsel lädt zu kulinarischer Kreativität und geselligen Abenden ein.

Wunderschöner Traufgiebel mit unverbaubarem Blick auf Felder, Koblenz und den Taunus.

Auffahrt mit Platz für bis zu 4 Pkw.

Der naturbelassene Garten bietet Raum für Ihre Outdoor-Träume.

Perfekt für Naturliebhaber und Familien – vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

## Ausstattung

Ausstattung:

- Bestehende Garantie des Bauträgers Viebrockhaus
- 100M/Bit Internet mit dem regionalen Anbieter Inexio
- Smarthome-fähig
- Energieeffizienzklasse A+ (Jahresverbrauch 2 Pers. Haushalt 3200 kWh)
- Wärmepumpe/Photovoltaikanlage mit Batterie (gesonderter Erwerb außerhalb der Grunderwerbsteuer)
- Lüftungsanlage mit Plasma-Luftfilter
- 6000 Liter Gartenzisterne
- Fußbodenheizung
- Hauswirtschaftsraum
- 2 Tageslichtbäder
- Offene Küche mit Kochinsel und hochwertigen Markeneinbaugeräten (gesonderter Erwerb außerhalb der Grunderwerbsteuer)
- Stilvolle Außenbeleuchtung (gesonderter Erwerb außerhalb der Grunderwerbsteuer)
- 5 Schlafzimmer
- Bodentiefe Fenster
- 2 (4) PKW-Stellplätze

Durch die nicht im Kaufpreis enthaltenen Mobilien reduzieren sich die Kaufnebenkosten. Die Kosten für die Mobilien belaufen sich auf 37600 €

#### Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:** Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

### Lage

Lage:

Bushaltestelle: 190m

Park&Ride Parkplatz B260: 8,7 km (9 Min mit Pkw)

Supermärkte, Baumarkt, Boutiquen, KH in Nastätten: 7,5 km (9 Min mit Pkw)

Waldfreibad: 6 km

IGS Nastätten: 7,3 km

Kindergärten in Nastätten: 7 km

Koblenz: 44 km (45 Min mit Pkw)

Wiesbaden: 36 km (40 Min mit Pkw)

Mainz: 50 (45 Min mit Pkw)

Limburg: 41 km (45 Min mit Pkw)

Spazier-, Wander- und Fahrradwege: Vor der Haustür:)

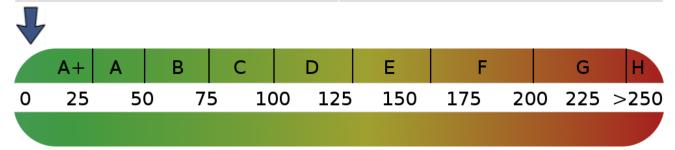
Apotheke, Arzt & Bäcker in Strüth: ca. 2 km (10 Min mit dem Rad, 4 Min mit Pkw)

#### Infrastruktur:

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

## Exposé - Energieausweis

| Energieausweistyp      | Bedarfsausweis |
|------------------------|----------------|
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergiebedarf       | 8,00 kWh/(m²a) |
| Energieeffizienzklasse | A+, A          |





Haustechnikraum



Gästezimmer



Gästebad1



Gästebad2



Flur mit Blick von der Haustür



Flur mit Blick vom HTR



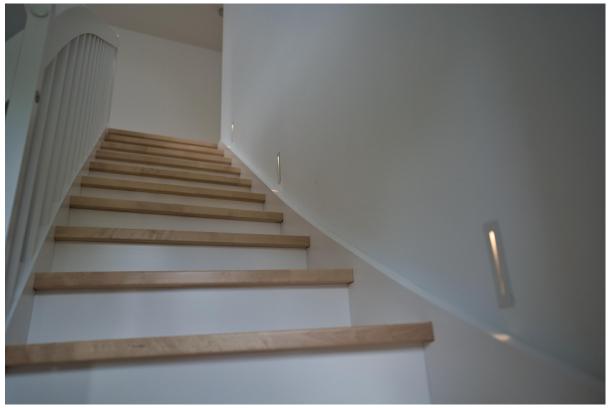
Küche mit Bora Induktionsfeld



Küchenelektrogeräte



Gartenblick von der Küche



Aufgang ins OG



Kind2



Kind2



Kind1



Flur OG



Badezimmer



Bad mit 2 Pers. Badewanne



Schlafzimmer



Ankleide/ Traufgiebelzimmer

## Exposé - Grundrisse



