

# 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/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



Haustechnikraum

# Exposé - Galerie



Gästezimmer



Gästebad1



Gästebad2

# Exposé - Galerie



Flur mit Blick von der Haustür



Flur mit Blick vom HTR

# Exposé - Galerie



Küche mit Bora Induktionsfeld



Küchenelektrogeräte

# Exposé - Galerie



Gartenblick von der Küche



Aufgang ins OG



# Exposé - Galerie



Kind2



Kind2

# Exposé - Galerie



Kind1



Flur OG

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Bad mit 2 Pers. Badewanne

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Ankleide/ Traufgiebelzimmer

# Exposé - Grundrisse

