

# Exposé

## Einfamilienhaus in Dattenberg

### Architektenhaus mit großer Gartenanlage



Objekt-Nr. OM-266590

### Einfamilienhaus

Verkauf: **699.000 €**

Telefon: 02644 9458938

53547 Dattenberg  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	2001	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.113,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	180,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	150,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das Objekt in Linz-Dattenberg ist in einem neuwertigen Zustand und verfügt über eine großzügige Raumgestaltung. Es zeichnet sich durch eine ruhige Lage und einen erstklassigen Fernblick auf das Rheintal aus.

Insgesamt verfügt die Immobilie über fünf Wohnräume und eine Wohnfläche von ca. 210 m<sup>2</sup>. Die großzügigen Fensterflächen, hochwertigen Fliesenböden, weitläufigen Räume und eine Fußbodenheizung vermitteln Ihnen ein besonderes Luxusgefühl.

Das Erdgeschoss umfasst einen großzügigen Wohn- und Essbereich, der sich auf einer attraktiven Empore befindet. Zudem sind dort die Wohnküche und ein Gäste-WC integriert. Vom Essbereich aus gelangen Sie auf den großzügigen Sonnenbalkon, der Ihnen einen atemberaubenden Blick auf Ihren mediterranen Garten und das weitläufige Rheintal bietet. Vom Essbereich aus gelangen Sie über eine schicke Wendeltreppe in das Souterrain, wo sich ein geräumiges Wohnzimmer befindet.

Das Obergeschoss umfasst zwei Schlafzimmer, eine separate Ankleide, einen weiteren Balkon sowie ein hochwertig eingerichtetes Tageslichtbad. Neben einer Sauna stehen Ihnen eine Whirlpool-Badewanne, eine Dusche sowie ein WC mit Bidet zur Verfügung.

Ein weiteres Highlight ist die aufwendig angelegte Gartenanlage im mediterranen Stil. Der Garten verfügt über mehrere Gartensitzplätze, eine Regenwasserzisterne zur Gartenbewässerung und einen kleinen Bachlauf.

Genießen Sie Sonne und Ruhe in einer erstklassigen Umgebung mit einer beeindruckenden Aussicht inmitten der Natur. Dieses Angebot ist wirklich einzigartig.

Des Weiteren verfügt das Haus über einen Glasfaseranschluss mit hoher Bandbreite.

Der Energiewert beträgt 93,2 kWh/(m<sup>2</sup>a). Die Energieeffizienzklasse ist mit C angegeben. Das Gebäude ist ein Einfamilienhaus. Der Ausweistyp ist ein Verbrauchsausweis. Als Energieträger dienen eine Gas-Heizung und Solarenergie. Das Baujahr des Gebäudes ist 2001.

## Ausstattung

**Fußboden:**  
Fliesen

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

## Sonstiges

Zum Hauptgebäude gehört außerdem ein Abbauappartement mit separatem Eingang, das als Büro genutzt wurde. Aus steuerlichen Gründen ist es erforderlich, dass im Verkaufsvertrag beide Wohnungseinheiten getrennt ausgewiesen werden. Der Immobilienpreis umfasst beide Einheiten.

## Lage

Das angebotene Domizil liegt in Neuwied-Dattenberg am Rhein, angrenzend an Linz am Rhein.

Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in der Nähe gelegen und somit bequem zu erreichen.

Ein gut ausgebautes Straßennetz sowie öffentliche Verkehrsmittel ermöglichen eine schnelle Verbindung. Die Autobahnanbindung ist nur wenige Autominuten entfernt. Dadurch haben Sie die Möglichkeit, die umliegenden Städte schnell zu erreichen.

In fußläufiger Entfernung befinden sich ein kleiner Bauernladen, ein Kindergarten und eine gesellige Brauerei.

Die Liegenschaft befindet sich in einer verkehrsberuhigten 30er-Zone.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	93,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Ansicht vom Garten

# Exposé - Galerie



Luftaufnahme



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Esszimmer



Esszimmer mit Terrasse

# Exposé - Galerie



Unterhaltungszimmer



Büro

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Sauna

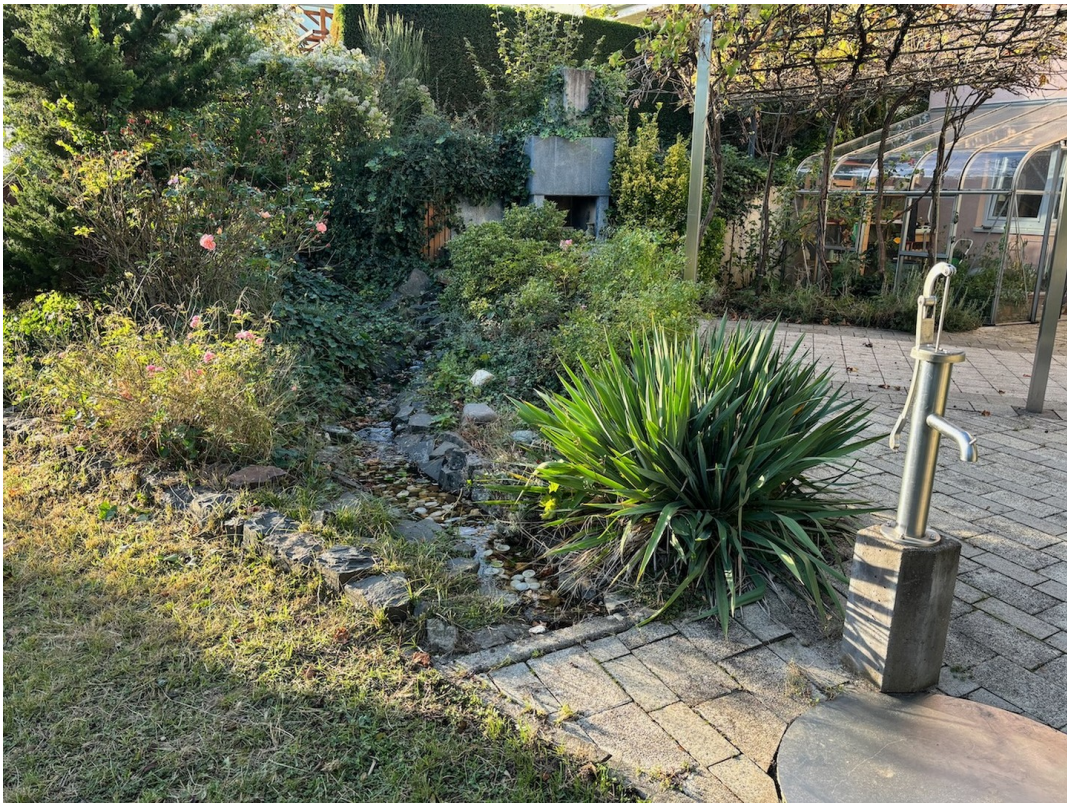


Badezimmer

# Exposé - Galerie



Grosses Gartenhaus



Zierfluss mit Zisterne

# Exposé - Galerie



Werkraum

# Exposé - Grundrisse

