

# Exposé

## Einfamilienhaus in Büchenbeuren

**Frühjahrspreis! EFH Ortsrandlage mit Wintergarten und Pool**



Objekt-Nr. **OM-293138**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **349.000 €**

Telefon: 0176 70997221

55491 Büchenbeuren  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	2004	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	715,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	4
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	5,00	Garagen	1
Wohnfläche	155,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Nutzfläche	35,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	4
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Am Ortsrand mit schönem Fernblick und Südlage, liegt dieses in massiver Bauweise mit Außendämmung gebaute Haus.

Geheizt wird das Haus mit Gasheizung oder man kann es komplett mit einem 2021 neu eingebauten Holzvergaser (großer Puffer) kostengünstig oder gar kostenlos heizen.

Im kompletten Haus ist Fußbodenheizung mit Raumthermostaten verbaut.

Der Energieausweis ist beantragt.

Die große Garage mit Heizungsraum hat einen direkten Zugang durch den Vorratsraum in die Küche. Seitlich befindet sich ein großer Carport.

Besonders praktisch im Erdgeschoß ist ein eigenes Schlafzimmer mit Badezimmer (Badewanne).

Eine offene Küche mit Essbereich ein gemütliches Wohnzimmer mit Zugang zum angebauten hellen Wintergarten schaffen ein schönes Wohngefühl.

3 Schlafzimmer im Obergeschoß, ein Bad mit Dusche und Sauna gehören ebenfalls dazu.

Der Garten ist Terrassenförmig angelegt und hat vor 2 Jahren einen kleinen Pool eingebaut bekommen, welcher mit einer Luft-Wärmepumpe beheizt werden kann.

Dort können Sie im Sommer Abends den Fernblick besonders genießen.

Büchenbeuren bietet eine sehr gute Infrastruktur:

Schnelles Internet (Glasfaser)

Mehrere Kindergärten

Grundschule und weiterführende Schulen

Allgemeinmediziner im Ort

Apotheke

Sehr gute öffentliche Busverbindungen

Nähe zum Flughafen Hahn ohne Lärmbelästigung.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Wintergarten, Garten, Duschbad, Pool / Schwimmbad, Gäste-WC

## Lage

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



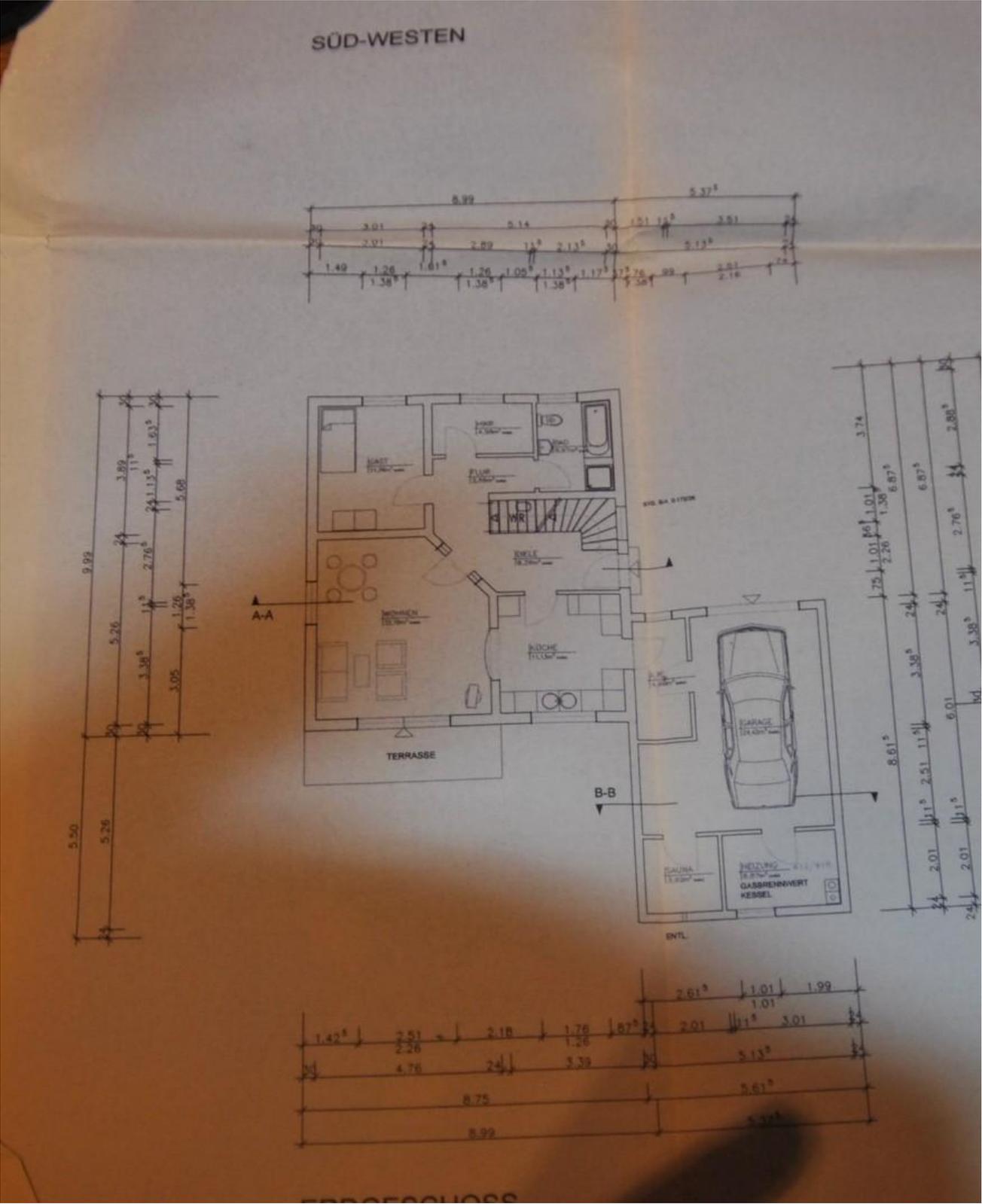
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

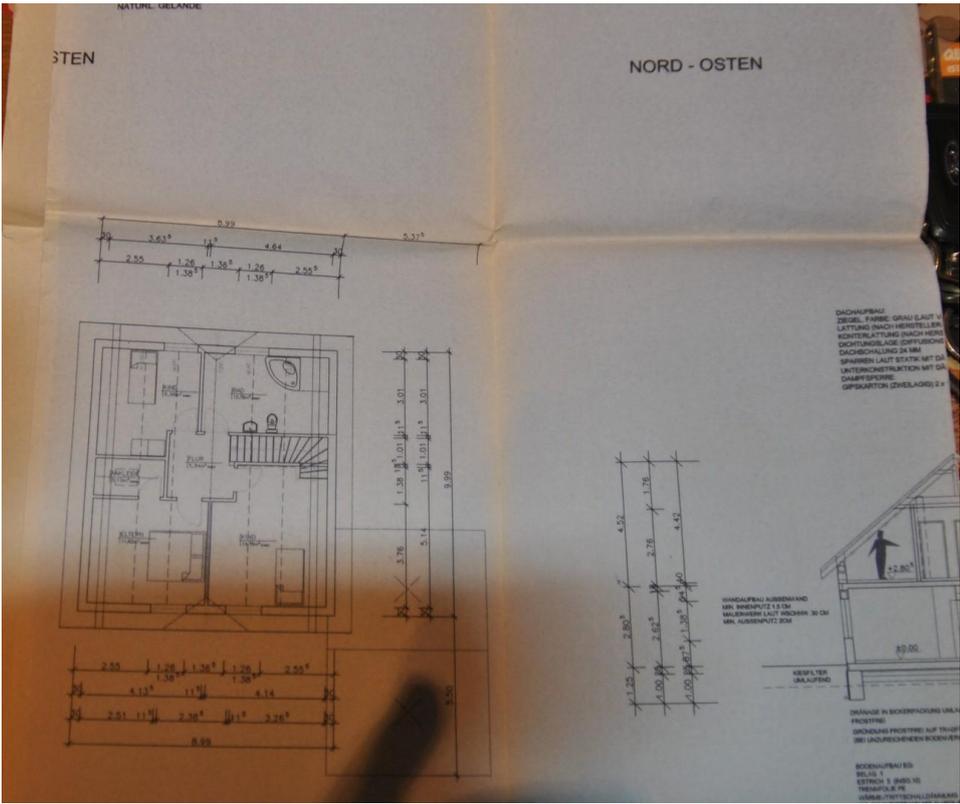


# Exposé - Grundrisse



Erdgeschoß

# Exposé - Grundrisse



Obergeschoß

# Exposé - Anhänge

## 1. Lageplan



H 5530937

R 376533

Datum: 31.3.2024

Notiz

Maßstab: 1 : 227

