

# Exposé

### **Einfamilienhaus in Braubach**

### Stilvolles Einfamilienhaus mit Pool und Sauna



### Objekt-Nr. OM-293636

### **Einfamilienhaus**

Verkauf: **599.000 €** 

Ansprechpartner: S. Machuletz Telefon: 0151 59226691

56338 Braubach Rheinland-Pfalz Deutschland

Grundstücksfläche	580,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	175,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	40,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung

### Exposé - Beschreibung

### **Objektbeschreibung**

Reichlich Platz und Potenzial bietet dieses stilvolle Einfamilienhaus in ruhiger und beliebter Wohnlage von Braubach-Nord.

Das in den 50er Jahren in Massivbauweise errichtete Haus, wurde ab 2009 kontinuierlich kernsaniert und modernisiert:

- -neuer Dachstuhl, Isolation durch Aufdachdämmung, Dacheindeckung mit glasierten Dachpfannen und Zinkblechen auf Gauben.
- -neue doppeltverglaste Kunststofffenster (innen weiß, außen Anthrazit)
- -alle Fenster haben elektrische Außen-Jalousien
- -Fassade mit 15 cm Dämmung isoliert, neu verputzt
- -Elektrik neu
- -Wasserleitungen neu
- neue Heizung Gastherme (2023) mit Hybridlösung (Wärmepumpe möglich)
- -Klimaanlage im DG
- -Kaminofen im EG
- -aufwendig angelegter Garten auf 3 begradigten Ebenen
- -Terrasse mit Natursteinplatten
- -weitere Terrasse mit Bambusdielen
- -aus dem Jahr 2021 Pool (6 x 3,5 x 1,5m)
- -neuwertige Sauna im Keller
- -Bodenbeläge: Granit, Natursteinfliesen, Eiche Echtholzparkett natur geölt, Hochflorteppich
- -hochwertiger Venylboden in Holzoptik in Kellerräumen
- -1 großer Carport, 2 zusätzliche Stellplätze
- Glasfaseranschluss
- das Masterbad wird derzeit komplett renoviert und modernisiert

Den Eingangsbereich betritt man durch ein helles und geräumiges, mit dunklem Granit ausgestattetes Treppenhaus mit Windfang, das viel Platz für Garderobe und Schuhe bietet. Das Erdgeschoss präsentiert sich durch seine offene Bauweise mit großen Fenstern und direktem Zugang zum Garten. Es teilt sich auf in Wohnzimmer, Esszimmer und Küche. Ein neues Gäste-Bad mit Dusche, ein weiteres Zimmer, welches derzeit als Gästezimmer genutzt wird, eine Vorratskammer und ein Abstellraum vervollständigen diese Etage.

Weiter geht es ins Dachgeschoss, das ebenfalls eine offene Bauweise bietet. Das sichtbar liegende Dachgebälk und die großen Bodenfester schaffen ein geräumiges und helles Wohngefühl. Ein großes Schlafzimmer mit Ankleidezimmer und ein neues großes Badezimmer mit Dusche und Badewanne bietet diese Etage.

Das Kellergeschoss bietet durch seine halbseitig oberirdische Lage ein weiteres Zimmer mit Tageslicht-Fenster, was derzeit als Büro genutzt wird. Außerdem befindet sich hier eine große Waschküche – ebenfalls mit Tageslicht-Fenster, ein Kellerraum, ein Flur und ein Wellnessraum mit Sauna.

Wichtige Info:

Das Haus ist ein absolut schuhfreier Haushalt, auch bei Besichtigungen bitten wir darum die Schuhe ausziehen.

Die Einbauküche (neuwertig) ist nicht im Kaufpreis enthalten, kann aber natürlich separat übernommen werden.

Die Gesamtwohnfläche beträgt ca. 175m² und ca. 40m² Nutzfläche, die Grundstücksfläche beträgt 580m². Ein großer Carport, welcher auch reichlich Platz als Stauraum bietet, beispielsweise für Fahrräder. Zwei zusätzliche Stellplätze komplettieren das Angebot.

Nachtrag zum Grundriss:

Das Haus ist aus unserer Sicht für einen 2 maximal 3 Personen Haushalt geeignet. Der Grundriss bietet keine Möglichkeit einen weiteren Raum abzutrennen, um mit einer vierköpfigen Familie einzuziehen.

### **Ausstattung**

#### Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

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

### Lage

Braubach liegt im Rhein-Lahn-Kreis in Rheinland-Pfalz. Die Stadt gehört der Verbandsgemeinde Loreley an, deren größte Kommune sie mit über 3000 Einwohnern ist. Sie liegt im UNESCO-Welterbe Oberes Mittelrheintal. Die Immobilie liegt im Ortsteil Braubach-Nord, welcher direkt an Oberlahnstein anschließt und ein ruhiges Wohngebiet am Waldrand ist. In gerade mal 10 Minuten Fahrtzeit, ist man in der Koblenzer Innenstadt.

Braubach, dessen mittelalterlichen Stadtmauern noch zu großen Teilen erhalten sind, ist nicht zuletzt durch die Marksburg ein Ort von touristisch-kulturellem Interesse. Hier verbindet sich historisches Ambiente und modernes Leben zu einer reizvollen Mischung. Die kleine Stadt bietet am Rhein entlang eine schnelle Verkehrsanbindung und verfügt auch über einen Bahnund Busbahnhof. Neben guten Versorgungsmöglichkeiten durch Einzelhandel und Supermärkte gibt es auch ein Angebot an Banken, Ärzten, Schulen und Kindergärten sowie ein reiches Angebot für Freizeitaktivitäten.

#### Infrastruktur:

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































