

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Stromberg

**Solide Doppelhaushälfte - Ihr Weitblick, Wintergarten  
und Stellplatz - TOP GELEGENHEIT**



Objekt-Nr. **OM-294357**

### Doppelhaushälfte

Verkauf: **187.500 €**

Ansprechpartner:  
Herr Schmitt  
Mobil: 0175 8082365

55442 Stromberg  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	1992	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	236,00 m <sup>2</sup>	Zustand	modernisiert
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	93,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Nutzfläche	30,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

PRIVATVERKAUF - PROVISIONSFREI - Tolle Gelegenheit, schnell zugreifen!

Der Verkäufer bietet die bezeichnete Immobilie zum Verkauf an. Es handelt sich um eine sehr schöne Doppelhaushälfte in ruhiger Lage im Stadtteil und Luftkurort Schindeldorf in Stromberg. Das Haus wurde 1992 in Massivbauweise ohne Keller fertig gestellt. Im Erdgeschoss befindet sich ein Gäste WC, der Empfangsbereich, eine moderne offene Küche mit viel Platz und das große Wohn-/Esszimmer mit hochwertigen Vinylboden. Von dort aus betritt man einen wunderschönen Wintergarten, ausgestattet mit einem robusten Holzfußboden. Der herrliche Garten lädt ein, sommerliche Abende in freier Natur mit einem kühlen Getränk zu verbringen. Paare oder kleine Familien finden ebenso wie Freunde viel Raum zur sinnstiftenden Freizeitgestaltung. Über eine Massivtreppe kommt man in das Obergeschoss mit gemütlichen Gauben. Dort befinden sich zwei Zimmer und ein tolles Duschbad mit WC. Zusätzlich viel Raum bietet die Nutzfläche auf dem Dachboden und in einem Nebengebäude. Ein Carport plus möglichen KFZ-Stellplatz direkt am Haus lassen keine Wünsche offen.

Das Grundstück ist auf der Basis Erbpacht überlassen und hat noch eine Restlaufzeit von 167 Jahren. Aktuell beträgt die monatliche Erbpacht günstige 104,11 Euro. Zusätzlich steht ein direkt nebenliegendes Grundstück gegen Pacht zur Verfügung und ermöglicht die Vergrößerung des Gartens und einen weiteren KFZ-Stellplatz.

## Ausstattung

Das Gebäude wurde 1992 in Massivbauweise gebaut und befindet sich in einem guten Zustand. Der Innenanstrich ist neuwertig aus dem Jahr 2022, ebenso im EG der Vinylboden, das Gäste-WC und die dazugehörige moderne Einbauküche mit Elektrogeräten. Die Installationen in der Küche und viele weitere Details sind im gleichen Jahr erneuert worden. Alle Fenster sind doppelt Isolierverglast, im Wintergarten neuwertig. Die sparsame Gaszentralheizung der Marke Vaillant mit Brennwerttechnik wurde im Jahr 2020 installiert. Der Energiebedarfsausweis weist 223,9 kWh/(m<sup>2</sup> x a) aus. Alle Angaben in dieser Verkaufsbeschreibung stammen aus Informationen von Dritten und öffentlichen Stellen, eine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird von dem Eigentümer nicht übernommen. Irrtum vorbehalten. Auf die behördlichen Anforderungen im Gebäudeenergiegesetz wird hingewiesen und liegt in der Verantwortung des/der Käufer.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Wintergarten, Garten, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Das Schindeldorf ist der beliebte Stadtteil der Stadt Stromberg im Hunsrück und zählt insgesamt rund 3.200 Einwohner. In nur wenigen Fahrminuten erreicht man die Einkaufsmöglichkeiten bei REWE, Lidl, Aldi, Rossmann etc. Gute Busanbindungen bestehen in Richtung Simmern, Koblenz, Bingen und Mainz.

Wer mit dem PKW unterwegs ist, erreicht in wenigen Minuten die Autobahn mit allen wichtigen Anbindungen nach Frankfurt, Köln und Mannheim.

In Stromberg finden sich Ärzte, Apotheken, Schulen und verschiedene Geschäfte und Gastronomische Angebote.

Der Freizeitwert ist sehr attraktiv durch die traumhafte Waldumgebung, den exklusiven Golfplatz mit Land- und Golfhotel, das Panoramawchwimmbad mit Sauna, den Flow Trail für Biker und natürlich den herrlichen Wanderwegen mit viel frischer Luft im Hunsrück.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	213,41 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	G

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



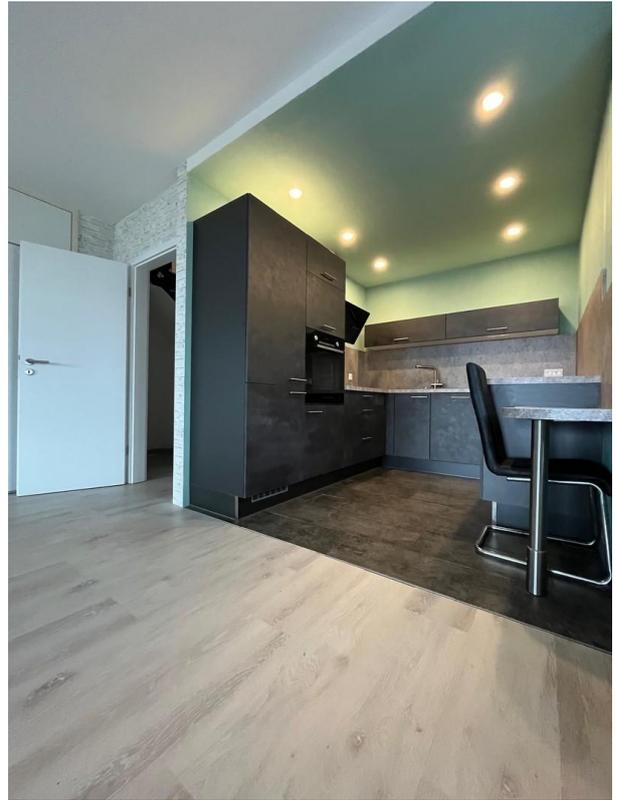
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



**Erdgeschoss**

# Exposé - Grundrisse

