

Exposé

Einfamilienhaus in Messerich

Großzügiges Einfamilienhaus mit XXL-Keller - von privat



Objekt-Nr. OM-353624

Einfamilienhaus

Verkauf: **699.000 €**

54636 Messerich
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	2005	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	1.132,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	9,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	229,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	219,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Erdwärme	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses großzügige Einfamilienhaus in ruhiger Lage von Messerich überzeugt durch moderne Ausstattung, lichtdurchflutete Räume und ein weitläufiges Grundstück – ideal für Familien, die Wohnen und Wohlfühlen verbinden möchten.

Das 2005 in hochwertiger Massivbauweise errichtete Haus bietet solide Bauqualität, ist voll unterkellert und durchgehend gefliest – selbst Garage und Keller pflegeleicht gestaltet.

Als Nichtraucherhaus präsentiert sich die Immobilie geruchsneutral und sehr gepflegt.

Der großzügige Keller (200 qm) eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob Hobby, Fitness, Homeoffice, Stauraum oder individuell anpassbare Wohnbereiche – hier bleibt Raum für Ihre Ideen.

Eine Buderus-Wärmepumpe mit zwei 100-m-Tiefenbohrungen sorgt für effiziente und nachhaltige Energieversorgung – ein entscheidender Pluspunkt für umweltbewusste Käufer mit niedrigen Betriebskosten.

In allen Räumen – inklusive Keller – sorgt Fußbodenheizung für angenehme Wärme. Jeder Raum ist individuell regulierbar, sodass stets Wohlfühlklima herrscht.

Das Grundstück ist eingezäunt und von Hecken umgeben und bietet viel Privatsphäre.

Erdgeschoss

Hier erwartet Sie ein großzügiger, lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich. Bodentiefe Fenster schaffen eine helle und freundliche Atmosphäre, elektrische Rollläden sorgen für zusätzlichen Komfort.

Vom Wohnbereich gelangen Sie auf die überdachte Terrasse, die nahtlos in den Gartenbereich übergeht.

Der Essbereich bietet die Möglichkeit zum Anschluss eines Kamins. Die angrenzende Küche ist mit einer hochwertigen Einbauküche ausgestattet. Marken-Elektrogeräte sowie eine Granitarbeitsplatte unterstreichen den gehobenen Anspruch der Immobilie. Ein Vorratsraum gegenüber der Küche sorgt für zusätzlichen Stauraum.

Der großzügige Eingangsbereich heißt Sie herzlich willkommen. Zudem stehen ein Gäste-WC und zwei flexibel nutzbare Räume zur Verfügung – ideal als Büro, Gästezimmer oder Spielfläche.

Eine massive Echtholztreppe verbindet Erd- und Dachgeschoss. Kinderschutztüren sind integriert. In den Keller führt eine geflieste Betontreppe.

Dachgeschoss

Großzügige, helle Räume schaffen ein behagliches Wohnambiente.

Alle Zimmer verfügen über einzeln regulierbare Fußbodenheizung.

Das Elternschlafzimmer bietet direkten Zugang zu einem Bad mit Dusche sowie zu einem Ankleidezimmer mit maßgefertigten Einbauschränken.

Neben einem weiteren Bad mit Dusche stehen drei flexibel nutzbare Zimmer zur Verfügung – ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer.

Beide Bäder sind mit Handtuchheizkörpern ausgestattet.

Der Dachboden ist über eine ausziehbare Treppe erreichbar und komfortabel begehbar.

Kellergeschoss

Der Keller überzeugt mit einem separaten Eingang und bietet auf 200 qm vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Neben Heizungsraum, Hauswirtschaftsraum und Toilette stehen

weitere großzügige Räume zur Verfügung – perfekt geeignet für Hobby, Fitness, Arbeiten, Stauraum oder zur persönlichen Nutzung ganz nach Ihren Vorstellungen.

Alle Räume verfügen über einzeln regulierbare Fußbodenheizung.

Garage & Außenbereich

Eine große Doppelgarage mit Fenstern und elektrischen Hörmann-Toren führt direkt ins Erdgeschoss oder über einen Treppenaufgang ins Kellergeschoss. Extras wie ein Waschbecken mit Warm- und Kaltwasser sowie zusätzliche Ablagemöglichkeiten erhöhen den Nutzen.

Zwei Stellplätze vor dem Haus bieten komfortable Parkmöglichkeiten für Besucher.

Eine überdachte Abstellfläche neben der Garage ermöglicht die diskrete Unterbringung von Müllcontainern.

Für die Gartenbewässerung stehen zwei Zisternen à 10.000 Liter zur Verfügung – sehr nachhaltig und effizient.

Hinweis an Interessenten

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und bitten Sie, vor der Besichtigung sicherzustellen, dass die Finanzierung geklärt ist.

Ausstattung

- Moderne Alarmanlage von TELENOT mit Einbruch- und Bewegungsmeldern für ein sicheres Wohngefühl.
- Beste Multimedia-Voraussetzungen: LAN- und SAT-Anschlüsse in vielen Räumen.
- Hochwertige Fenster – doppelt verglaste Kunststofffenster in Weiß sorgen für optimale Wärmedämmung und ein helles Ambiente.
- Komfortable Warmwasserzirkulation an allen Waschbecken – sofort warmes Wasser ohne Wartezeiten.
- Dachziegel aus Ton – langlebig und wertbeständig.
- Überwiegend LED-Deckenbeleuchtung für moderne Lichtgestaltung und Energieeffizienz.
- Möbel optional verfügbar – auf Wunsch können ausgewählte Möbelstücke bequem gegen einen geringen Aufpreis übernommen werden.

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

- Bezugsfrei ab sofort
- Nichtraucherhaus
- Lage außerhalb eines Hochwassergebiets

Lage

Die ruhige Wohnlage und die unmittelbare Nähe zur Luxemburger Grenze bieten beste Voraussetzungen für Grenzgänger – naturnah wohnen und gleichzeitig eine schnelle, komfortable Anbindung nach Luxemburg genießen.

Das Haus liegt am Ende einer Sackgasse, was eine äußerst ruhige, sichere und familienfreundliche Wohnsituation schafft – komplett ohne störenden Durchgangsverkehr. Zudem befindet sich die Immobilie außerhalb eines Hochwassergebiets, was zusätzlichen Schutz und Sicherheit bietet.

Ein Radweg ist in nur einer Minute erreichbar und lädt zu entspannten Touren, sportlichen Aktivitäten oder Ausflügen ins Grüne ein.

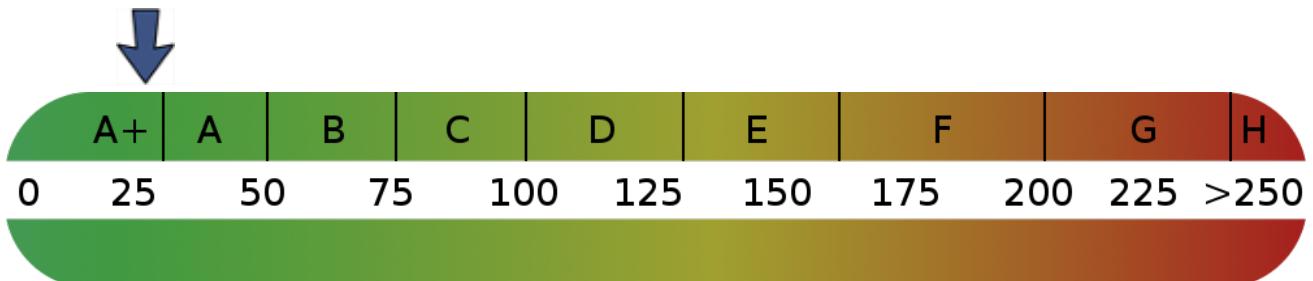
Trotz der ruhigen Umgebung profitieren Sie von einer hervorragenden Anbindung: Das Zentrum von Bitburg erreichen Sie in rund fünf Autominuten. Dort stehen Ihnen zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Behörden, Schulen, Restaurants, Freizeitangebote sowie ein Krankenhaus zur Verfügung – alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen.

Infrastuktur:

Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	28,20 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Frontansicht 2

Exposé - Galerie



Seitenansicht Terrasse



Rückseite

Exposé - Galerie



EG Küche



EG Küche

Exposé - Galerie



EG Essen



3D-Visualisierung Essen

3D-Visualisierung / EG

Exposé - Galerie



EG Essen



EG Wohnen

Exposé - Galerie



EG Wohnen



3D-Visualisierung Wohnen

3D-Visualisierung

Exposé - Galerie



EG Wohnen & Essen



3D-Visualisierung EssenWohnen

Exposé - Galerie



EG Büro



EG WC

Exposé - Galerie



EG Diele



EG Diele

Exposé - Galerie



EG Treppenhaus



DG Raum (Diele & Treppe)

Exposé - Galerie



DG Raum 1 (Diele)



DG Kind (18 qm)

Exposé - Galerie



DG Kind (18 qm)



3D-Visualisierung Kind

3D-Visualisierung

Exposé - Galerie



DG Bad (9 qm)



DG Bad (9 qm)

Exposé - Galerie



DG Kind (13 qm) 1



DG Kind (13 qm) 2

Exposé - Galerie



DG Kind Bild 1



DG Kind Bild 2

Exposé - Galerie



DG Eltern



3D-Visualisierung Eltern

3D-Visualisierung

Exposé - Galerie

3D-Visualisierung / OG



3D-Visualisierung Eltern



DG Bad (10 qm)

Exposé - Galerie



DG Bad (10 qm)



DG Umkleide

Exposé - Galerie



KG HWR

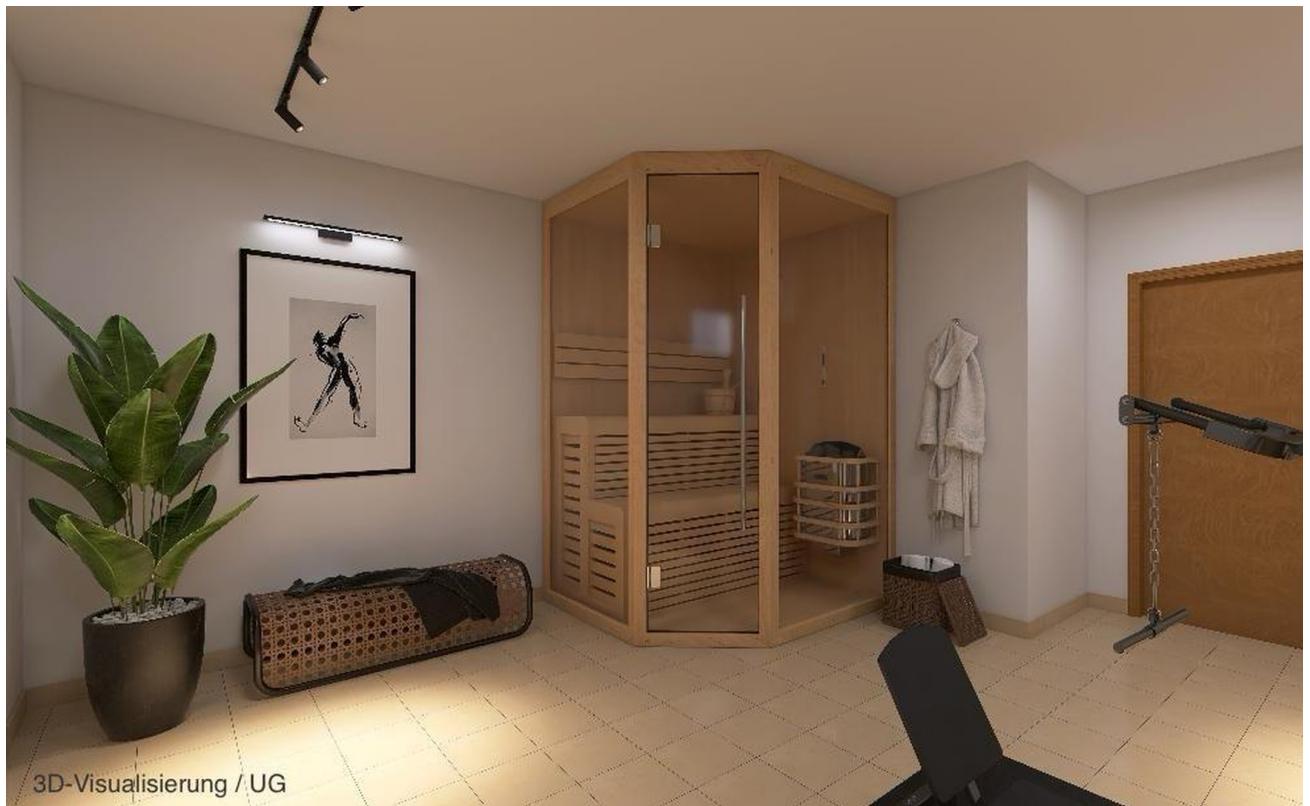


KG Diele

Exposé - Galerie



KG Keller (25 qm)



3D-Visualisierung / UG

3D-Visualisierung Sauna

Exposé - Galerie



3D-Visualisierung Fitness



KG Heizung

Exposé - Galerie



KG Keller (16 qm)



KG WC

Exposé - Galerie



KG Keller (unter Garage) 1



KG Keller (unter Garage) 2

Exposé - Galerie



Dachboden



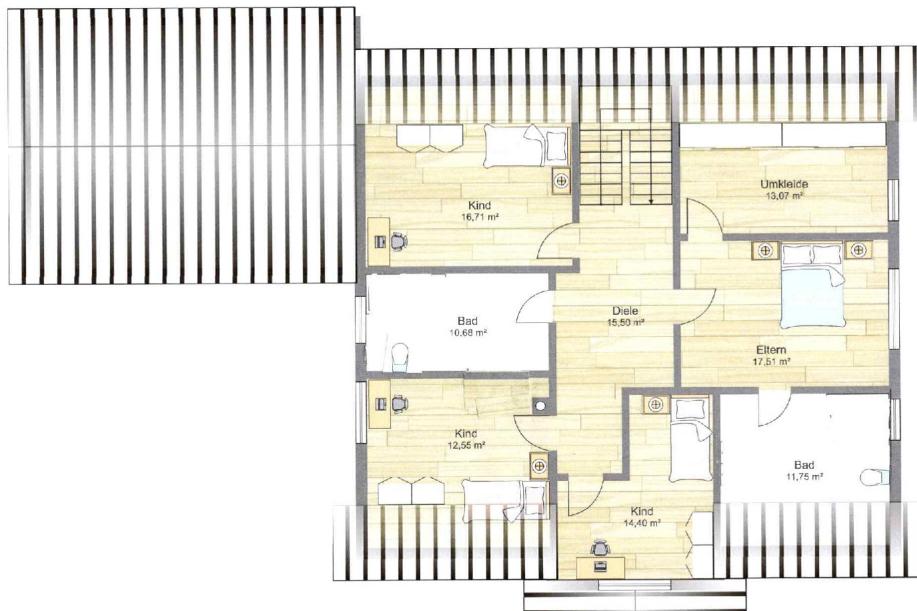
Dachboden

Exposé - Grundrisse



 ohne-makler

Exposé - Grundrisse



 ohne-makler

Exposé - Grundrisse



ohne-makler