

# Exposé

## Einfamilienhaus in Traben-Trarbach

**Großzügiges Einfamilienhaus in bevorzugter Wohnlage.  
Provisionsfrei**



Objekt-Nr. **OM-377767**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **680.000 €**

Ansprechpartner:  
Harald Schulz  
Mobil: 0171 7727720

56841 Traben-Trarbach  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	1995	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	2.136,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renoviert
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	11,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	304,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	125,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Unser freistehendes, gepflegtes Architektenhaus überzeugt durch eine großzügige Raumaufteilung, zeitlose Architektur, angenehmes Wohnambiente und eine gehobene Ausstattung.

Elf attraktive Zimmer, Küche und drei Bäder auf 304 qm Wohnfläche und das parkähnliche Grundstück mit 2.136 qm ermöglichen vielfältige Nutzungs- und Gestaltungsmöglichkeiten.

Das Haus wurde laufend modernisiert, befindet sich in einem sehr guten Zustand und erlaubt einen sofortigen Einzug. Eine großzügige, moderne Raumaufteilung sorgt für eine repräsentative Wohlfühl-Atmosphäre.

Das Haus ist ideal für Selbständige/Freiberufler, Familien mit Kindern, anspruchsvolle Paare oder als Mehrgenerationen-Haus. Wir haben das Haus seit der Erstellung selbst genutzt und sehr genossen, Wohnen und Arbeiten mit Lifestyle unter einem Dach harmonisch zu verbinden.

## Ausstattung

U.a. folgende Ausstattungsmerkmale sorgen für einen eleganten Auftritt :

- großzügige, lichtdurchflutete Räume,
- Fußbodenheizung in Wohnräumen und Bädern,
- Große Fensterflächen mit Blick ins Grüne,
- Holz-Alu-Fenster im gesamten Haus,
- zwei hochwertige Kachelöfen mit Feinstaubfilter.
- Elektrische Rolläden,
- Smart-Home Überwachungssysteme,
- Sauna,
- Granitboden im Eingangsbereich und Treppenhaus,
- 2 Terrassen und 2 Freisitze mit Süd-/West-Ausrichtung,
- weitläufiger Garten.

Im Erdgeschoß liegt eine große Küche mit Thekenbereich, Ess-Erker und Zugang zu einem überdachten Freisitz. Angrenzend ein offener Wohn-/Ess-Bereich mit einem Kachelofen und direktem Zugang zur Terasse und zum Garten. Ein weiteres Wohnzimmer mit offener Dachkonstruktion rundet den großzügigen Gesamteindruck ab. Der zentrale Eingangsbereich ermöglicht den Zugang zu allen Räumen, dem Treppenhaus und einer Gästetoilette.

Im 1. Obergeschoß liegt ein Schlafzimmer mit Zugang zu einem Bad ensuite mit Dusche/Badewanne. Auf der anderen Seite befinden sich 2 (Schlaf-) Zimmer mit Zugang zu einem gemeinsamen Duschbad. Ein Ankleidezimmer und ein ausgebautes Dachstudio mit kleinem Bad (Waschbecken/WC) komplettieren den oberen Bereich.

Im zur Mosel freistehenden Untergeschoß befinden sich zwei große Räume, die aktuell als Büros genutzt werden, ein Gästezimmer, ein Hauswirtschaftsraum und ein Duschbad/WC. Einer der Büroräume verfügt über einen weiteren Kachelofen. Durch die Hanglage haben die Räume im Untergeschoß komplettes Tageslicht und Zugang zu einer Gartenterrasse. Im Untergeschoß kann mit minimalem Aufwand eine Ferien-/Einlieger-Wohnung mit einer Größe von ca. 90 qm realisiert werden. Ein Vorratsraum und die Haustechnik (Heizungsraum und Öllager) komplettieren das Untergeschoß.

Hinzu kommen 125 qm Nutzfläche inkl. einer geflieste Doppelgarage mit Wallbox (11kw). Weitere PKW-Stellplätze stehen auf der gepflasterten Hoffläche zur Verfügung.

Weitere Räume (u.a. mit einer Sauna) bieten zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten und Lagerflächen. Für die Gartenbewässerung gibt es einen unterirdischen Regenwassertank mit 6.000 Litern.

Auf eine gute energetische Bausubstanz wurde bereits beim Hausbau Wert gelegt.

Durch Änderung lediglich eines Parameters bei der Energie-Bedarfsermittlung (Einbau einer Wärmepumpe) liegt die Energie-Effizienz des Hauses bei A und einem errechneten Endenergiebedarf von 52,6 kWh. Wir benötigen im Jahr etwa 3.500 Liter Heizöl für Heizen und Wamwasser-Aufbereitung.

**Fußboden:**

Laminat, Teppichboden, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Der Verkauf erfolgt durch den Eigentümer und ist provisionsfrei.

Wir verkaufen unser Haus, da sich unsere Rahmendaten für die Nutzung des Hauses geändert haben; vorrangig durch den Auszug der Kinder und die Aufgabe unserer freiberuflichen Tätigkeit.

Eine Freistellung ist nach Vereinbarung auch kurzfristig möglich. Teile der Einrichtung (z.B. Sauna, Gardinen, Lampen, Mobiliar) können auf Wunsch übernommen werden.

Gerne können Sie uns für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin kontaktieren. Am einfachsten geht das telefonisch unter 0171-7727720 .

## Lage

Unser Haus liegt hochwasserfrei in bevorzugter Lage von Traben-Trarbach (Stadtteil Traben). Die Lage ist sonnig und ruhig (kein Durchgangsverkehr) in einer beliebten Wohngegend mit angenehmer Nachbarschaft und hoher Lebensqualität. Das Haus bietet einen schönen Panoramablick ins Grüne, die Mosel und auf Starckenburg.

Alles, was man zum täglichen Leben braucht, ist gut erreichbar.

Rad- und Wanderwege in unmittelbarer Umgebung ermöglichen eine attraktive Freizeitgestaltung.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	158,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Seitenansicht Süd/West

# Exposé - Galerie



Seitenansicht Süd



Gartenansicht

# Exposé - Galerie



Gartenansicht



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Treppenhaus



Wohn-/Esszimmer

# Exposé - Galerie



Kamin-Wohnzimmer



Ess-Zimmer

# Exposé - Galerie



Eck-Wohnzimmer



Eck-Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Ess-Theke/Küche

# Exposé - Galerie



Ess-Erker/Küche



Balkon

# Exposé - Galerie



Blick in den Garten



Gäste-Toilette

# Exposé - Galerie



Eltern-Schlafzimmer



Elter-Bad

# Exposé - Galerie



(Kinder-) Zimmer 1



(Kinder-) Zimmer2

# Exposé - Galerie



(Kinder-) Duschbad



Dachstudio

# Exposé - Galerie



Büro 1



Büro2

# Exposé - Galerie

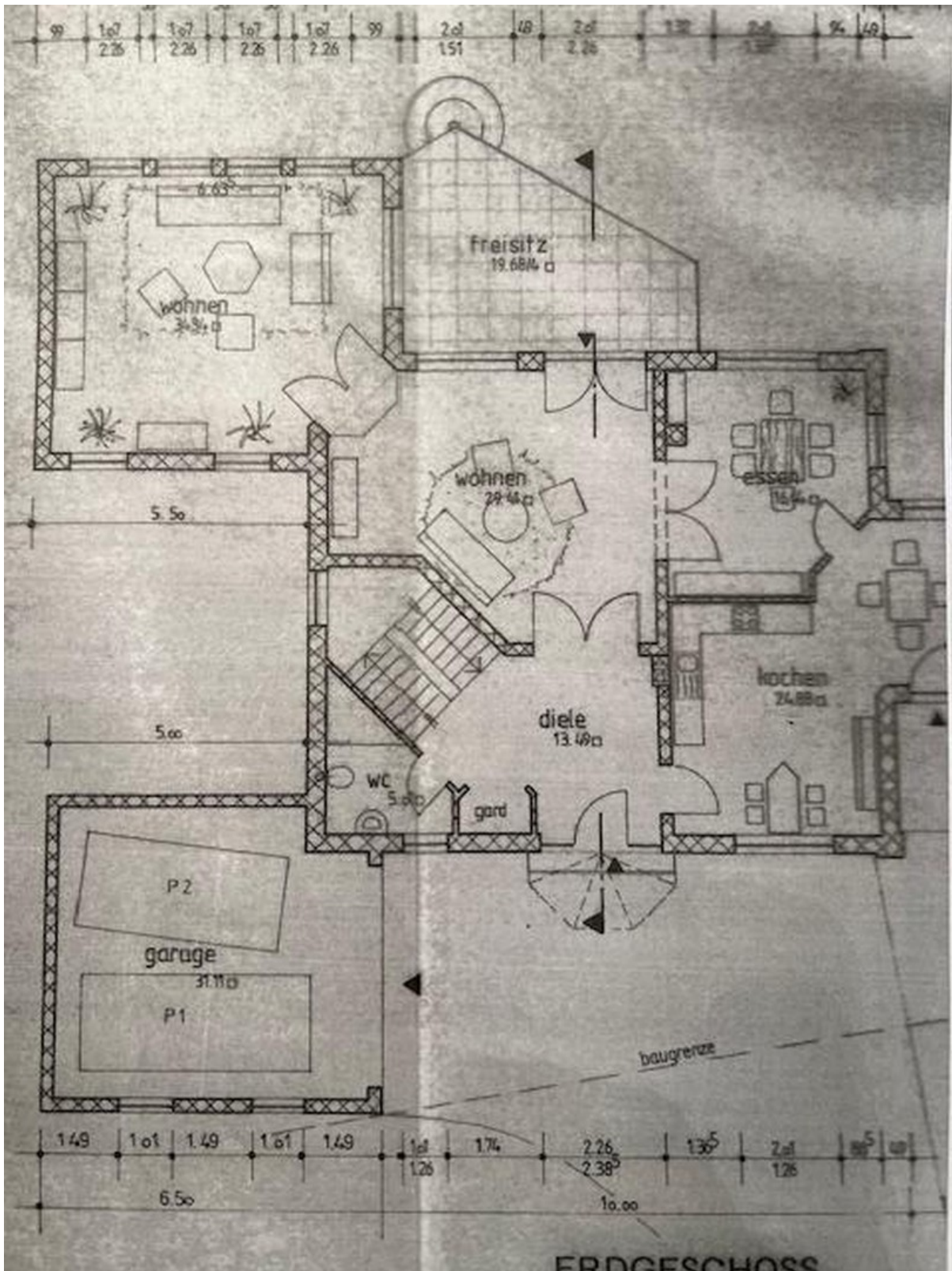


Gästezimmer



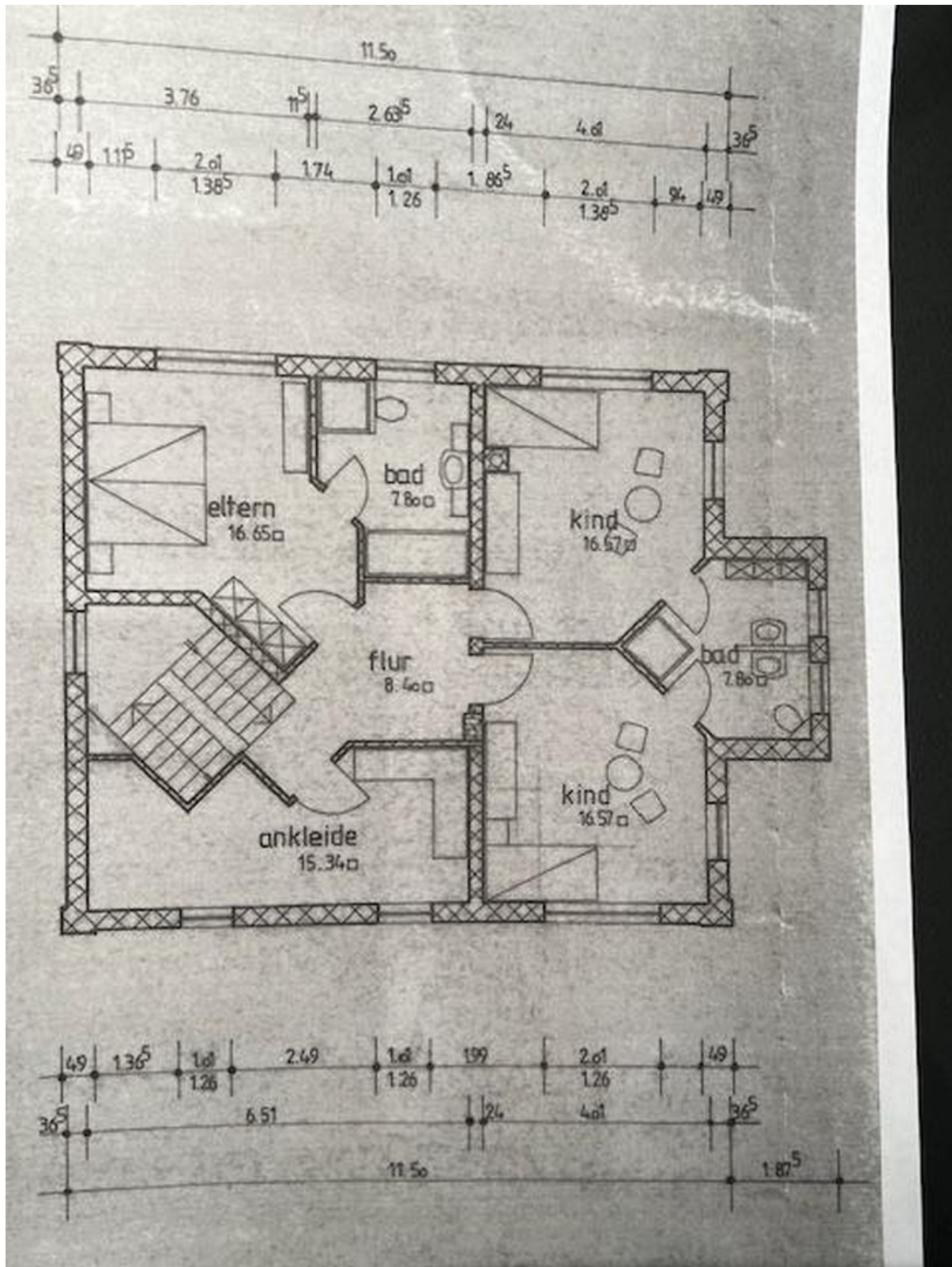
Duschbad UG

# Exposé - Grundrisse



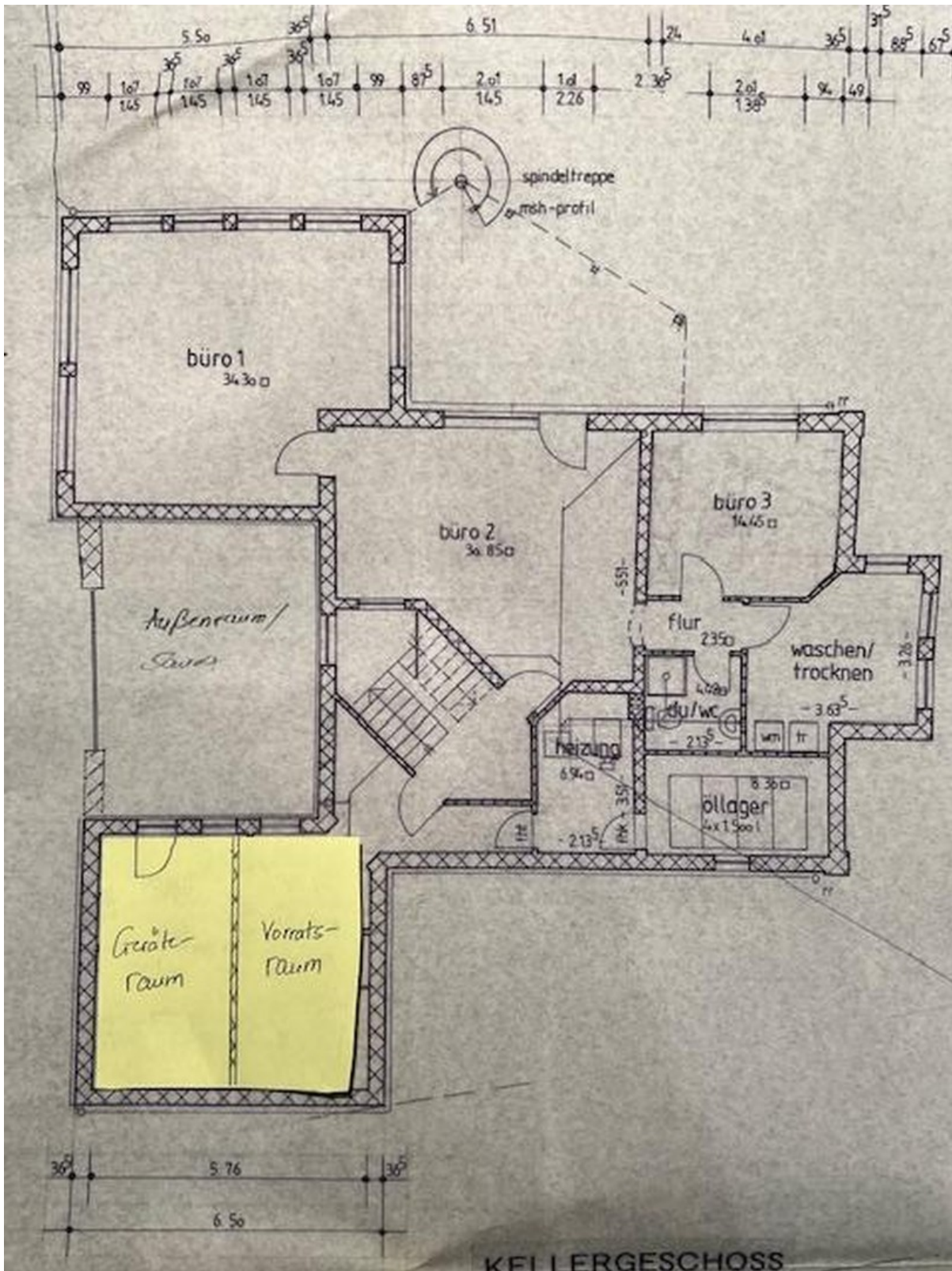
Grundriss Erdgeschoss

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Obergeschoss

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Untergeschoss