

# Exposé

## Einfamilienhaus in Weilburg

**Attraktives Einfamilienhaus mit gr. Garten, provisionsfrei**



Objekt-Nr. OM-385477

### Einfamilienhaus

Verkauf: **408.000 €**

Mobil: 0162 8202979

35781 Weilburg  
Hessen  
Deutschland

|                   |           |              |                |
|-------------------|-----------|--------------|----------------|
| Baujahr           | 1948      | Übernahme    | sofort         |
| Grundstücksfläche | 762,00 m² | Zustand      | modernisiert   |
| Etagen            | 2         | Schlafzimmer | 3              |
| Zimmer            | 7,00      | Badezimmer   | 4              |
| Wohnfläche        | 190,00 m² | Garagen      | 1              |
| Nutzfläche        | 92,00 m²  | Heizung      | Zentralheizung |
| Energieträger     | Gas       |              |                |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

408.000 € - 190 m<sup>2</sup> - 7.0 Zi. u. 4 Bäder

Auf 7. Zi. und einer Wohnfläche von 190m<sup>2</sup> bietet es ausreichend Platz für Familien mit Kindern oder Paaren, die gerne eine separate Wohnung für Büro, Au-pair oder Vermietung in Betracht ziehen.

Das Haus wurde im EG und 1.OG erst 2023 komplett kernsaniert und mit schönen Details erweitert.

Die lichtdurchflutete und offene Wohnatmosphäre von Wohnzimmer und großem Esszimmer laden zu geselligen Abenden oder zum Entspannen ein.

Die moderne, separate Küche verfügt über jede Menge Einbauschränke und Ablagefläche, die das Kochen zum Erlebnis werden lassen. Der Flur wurde durch ein buntes Mosaikfenster erweitert. Ein großes Tageslichtbad runden das Erdgeschoss ab.

Im 1.OG befinden sich 3 helle Schlafzimmer mit ausreichend Platz für Schränke und 2 Tageslichtbäder mit Blick zum großen privaten Garten.

Die separate Dachwohnung mit Aussicht auf das Weilburger Schloss wartet darauf, nach eigenen Wünschen gestaltet zu werden.

Im Keller befinden sich eine Waschküche, der Heizungsraum, sowie zwei weitere Räume, die vielseitig genutzt werden können.

Im großen Garten können sie z.B Pflaumen pflücken oder den Schatten des Walnussbaumes genießen. Ein idealer Ort zum Spielen, Träumen oder große Feste zu feiern. Eine Garage und ein Nebengebäude runden das Objekt ab.

Dieses besondere Objekt ist ein Zuhause, wo Menschen gerne Wurzeln oder alt werden möchten.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem besonderen Einfamilienhaus und erfüllen Sie sich Ihren Traum vom Eigenheim für Groß und Klein.

Verkauf direkt über Eigentümer.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Mobil: +49 1628202979

Bitte keine Makleranfragen

## Ausstattung

Die moderne, separate Küche verfügt über jede Menge Einbauschränke und Ablagefläche, die das Kochen zum Erlebnis werden lassen.

Weiteres, hochwertiges Mobiliar kann gerne übernommen werden.

EG und 1. OG wurden 2023 komplett modernisiert. Neue Heizkörper, Elektrik, Wasserleitungen und Vynilböden.

Vier Bäder mit Tageslichtbad

Gasheizung 2016

### **Fußboden:**

Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Verkauf von privat

## Lage

Dieses charmante Haus befindet sich in einer ruhigen und beliebten Lage in Weilburg. Es verbindet die Nähe zur Stadt mit umliegenden Schulen. Fußläufig entfernt befinden sich einige Buslinien und die Bahnlinien RB45, RE24 und RE25.

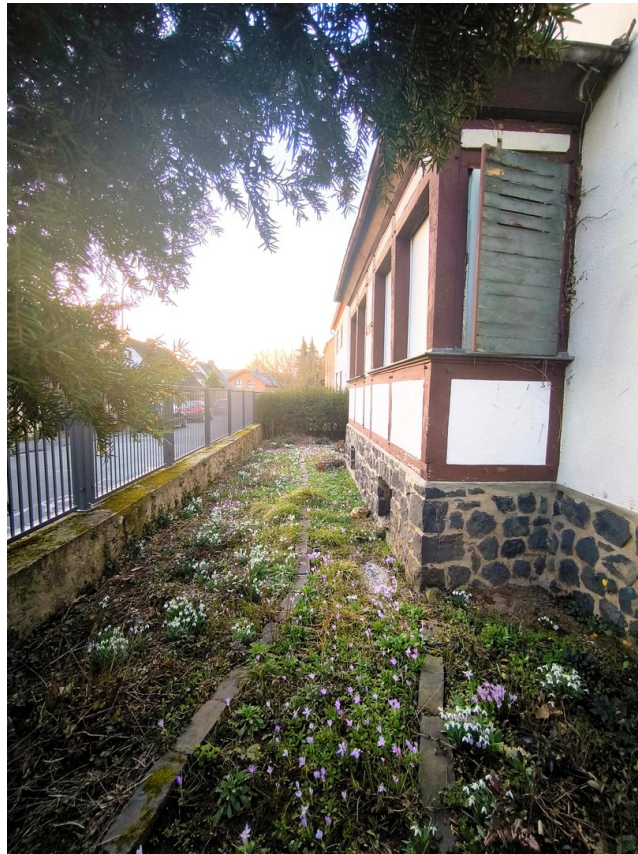
### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                  |
|------------------------|------------------|
| Energieausweistyp      | Bedarfsausweis   |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014   |
| Endenergiebedarf       | 130,00 kWh/(m²a) |
| Energieeffizienzklasse | H                |

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

