

# Exposé

## Einfamilienhaus in Mogendorf

**Familienhaus mit großem Garten in ruhiger Lage in  
Waldnähe und sehr guter Verkehrsanbindung**



Objekt-Nr. OM-391922

### Einfamilienhaus

Verkauf: **420.000 €**

Westallee 9  
56424 Mogendorf  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	1968	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	689,00 m <sup>2</sup>	Zustand	saniert
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	229,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	107,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Provisionsfrei direkt vom Eigentümer - bezugsfrei (nach Vereinbarung)

229 m<sup>2</sup> zum Leben und Wohnen über 2 Stockwerke mit großem Garten in ruhiger Wohnstrasse.

Helles, riesiges 50m<sup>2</sup> Wohn- Esszimmer mit direktem Zugang zu Terrasse, Garten und Wintergarten durch zwei große Glas-Schiebetüren. Der Treffpunkt für Familie und Freunde - im Sommer mit Gartenübergang, im Winter vor dem Kachelofen.

Großer vollverglaste Wintergarten (15m<sup>2</sup>) mit 3 hochwertigen Glas-Schiebetüren zum Garten mit angetriebenen Aussenjalousien und Markisen

- Separater Küchenraum mit Einbauküche, offen zum Wohn-Esszimmer.
- Vorratskammer direkt an der Küche.
- Großzügiges offenes Treppenhaus mit Galerie
- Großer verglaster Eingangsbereich
- 4 weitere separate Zimmer (17m<sup>2</sup>, 28m<sup>2</sup>, 25m<sup>2</sup>, 11m<sup>2</sup>) für die ganze Familie.
- 1 Ankleidezimmer 17 m<sup>2</sup> mit Einbauschränken – kann durch Demontage der Einbauschränke wieder in ein vollwertiges Zimmer umgebaut werden.
- 1 Bad mit WC und ebenerdiger Dusche, Glaskabine im Erdgeschoss
- 1 Bad mit 2 Waschbecken, WC, Bidet, ebenerdige Dusche, Glaskabine im Obergeschoss.

Voll unterkellert - zusätzlich ca. 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche = 3 Kellerräume plus Waschküche plus 1 Garage für PKW / Fahrräder / Motorräder

- Geräumiges Holz-Gartenhaus mit Ziegeldach (kein Wohnraum)
- Großer Garten mit Wiese zum Spielen
- 3 Terrassen zum Chillen und Grillen - 1 mit Glasdach, 1 mit Markise, 1 hinten im Garten
- 1 Balkon
- 1 weiterer PKW Stellplatz auf dem Grundstück

## Ausstattung

- Gigabit Kabel Internet - Anschluss im Haus vorhanden
- Überwiegend Rolladensysteme
- hochwertige Fliesen im gesamten Wohnbereich und auf den Treppen.
- Keller- und Garagenböden gefliest.
- elektrisches Garagentor mit Fernbedienung
- 4 Dach-Schwingfenster zusätzlich zu den Fenstern und Balkontüren im Obergeschoss sorgen für viel Licht
- Einbauschränke im OG
- hochwertige Sanitäreinrichtungen, ebenerdige Duschen mit Glas-Duschkabine.
- Mähroboter

- 380V Starkstromsteckdose

Energetische Sanierungen durchgeführt

- Gas-Brennwertheizung

- 3 fach verglaste Fenster

- 10 cm Aussenisolierung

- 15 cm Dachisolierung

- Kachelofen im Wohnzimmer (Austausch Heizeinsatz erforderlich, Angebot liegt vor, 4.700 €)

Mit diesem Kachelofen kann sowohl das Erdgeschoss, als auch teilweise das Obergeschoss mit regenerativen Brennstoffen beheizt werden.

#### **Fußboden:**

Fliesen

#### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## **Sonstiges**

Alle Angaben und Daten dienen zur unverbindlichen Vorabinformation ohne Gewähr. Maße, Entfernungen und Flächen sind circa Angaben. Wohnflächen nach DIN277. Entfernungen mit dem Routenplaner ermittelt.

Bitte überzeugen Sie sich selbst von diesem wunderbaren Haus bei einem persönlichen Besichtigungstermin

Trotz sorgfältiger inhaltlicher Kontrolle übernehmen wir keine Haftung für die Inhalte externer Links. Für den Inhalt der verlinkten Seiten sind ausschließlich deren Betreiber verantwortlich

## **Lage**

Das Haus liegt dörflich in einer ruhigen Wohnstrasse ohne Durchgangsverkehr

Der Waldrand ist einen Spaziergang über die Dorfstrassen vorbei an Wiesen nur 1 km entfernt  
Schulen

400 m zur Grundschule

400 m zum Kindergarten

350 m zur Gemeindebücherei und zur Sporthalle

5 km zur Realschule plus in Wirges

7 km zur integrierten Gesamtschule in Selters

3,6 km zur Förderschule in Siershahn

10 km zu Gymnasium und Landesmusikgymnasium in Montabaur

Verkehrsanbindung

450 m zur Bushaltestelle mit 4 Buslinien 420/427/429/958/Schulbusse

1,3 km zur Autobahnauffahrt A3

1,7 km zum Bahnhof Siershahn für Regionalverkehr

10 km zum ICE Bahnhof Montabaur (15 min über A3)

29 km bis Koblenz Innenstadt (30 min über A3-A48-B9)

90 km bis Köln Innenstadt

105 km bis Frankfurt Innenstadt

Freizeit und Versorgung

500 m zum Abenteuerspielplatz

500 m zu einem indischen und zu einem griechisch/türkischen Restaurant

750 m zur Bäckerei mit Café

650 m zur Kleintier-Praxis

200 m zur evangelischen Kirche

2,3 km zum Supermercato Italiano

3,7 km zum Freibad

4 km zu Supermärkten, Ärzten, Apotheke, Discountern, Geschäften

3 km zum nächsten Seniorenheim

7 km zum Krankenhaus Dernbach

9 km zum Kino in Montabaur

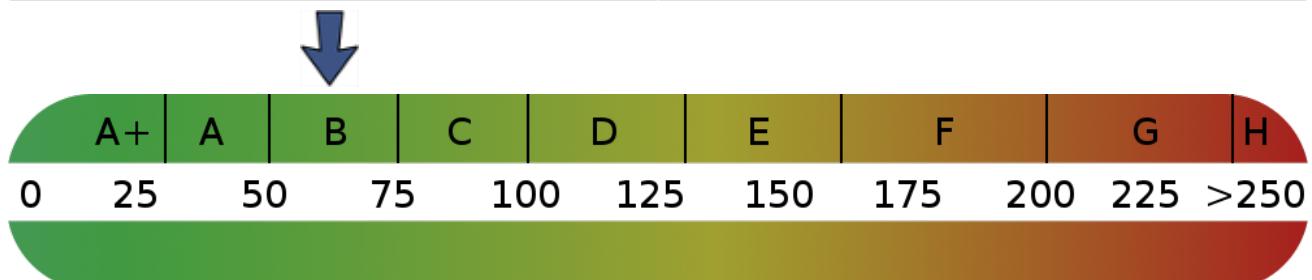
14 km zur Westerwälder Seenplatte

**Infrastruktur:**

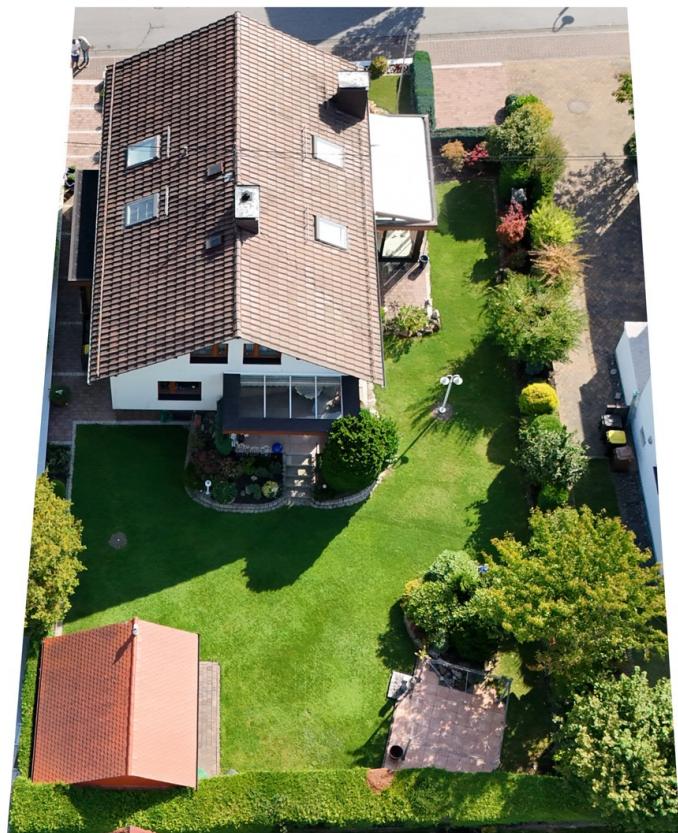
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	63,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie

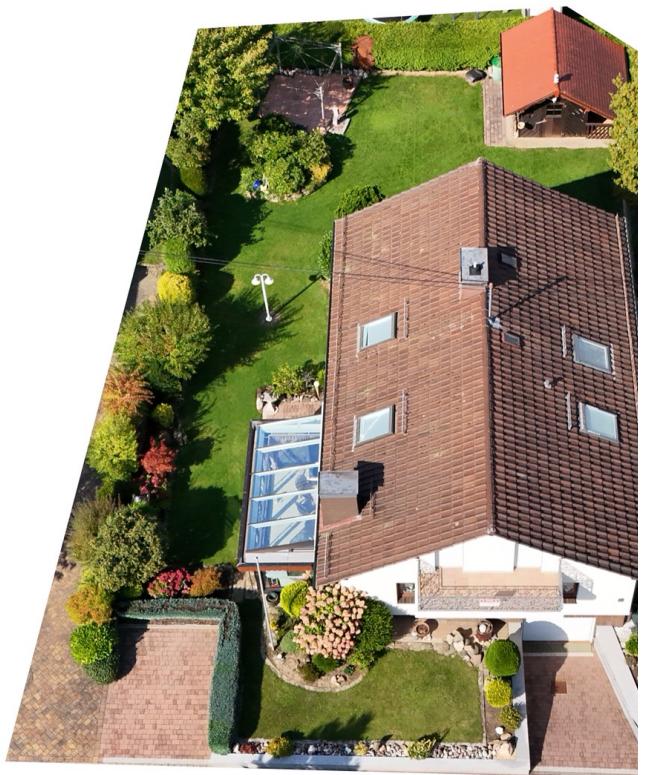


Ansicht vom Garten aus

# Exposé - Galerie



Vorgarten und Wintergarten



Ansicht von der Strasse



Gartenterasse + Gartenhaus

# Exposé - Galerie



Wiese und Gartenhaus



Wiese zum Spielen



Verglaster Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Wohnzimmer mit Kachelofen

# Exposé - Galerie



Esszimmer



Wintergarten vom Esszimmer

# Exposé - Galerie



Garten



Wintergarten



Kachelofen

# Exposé - Galerie



Kachelofen-Feuerung



Küche und Tür Vorratskammer

# Exposé - Galerie



WC EG



Waschbecken EG

# Exposé - Galerie



Ebenerdige Dusche EG



Galerie OG

# Exposé - Galerie



Bad/WC OG



ebenerdige Dusche OG



Waschbecken Spiegel OG

# Exposé - Galerie



Ankleidezimmer Einbauschrank



Garten Sonnenuntergangsseite

# Exposé - Galerie

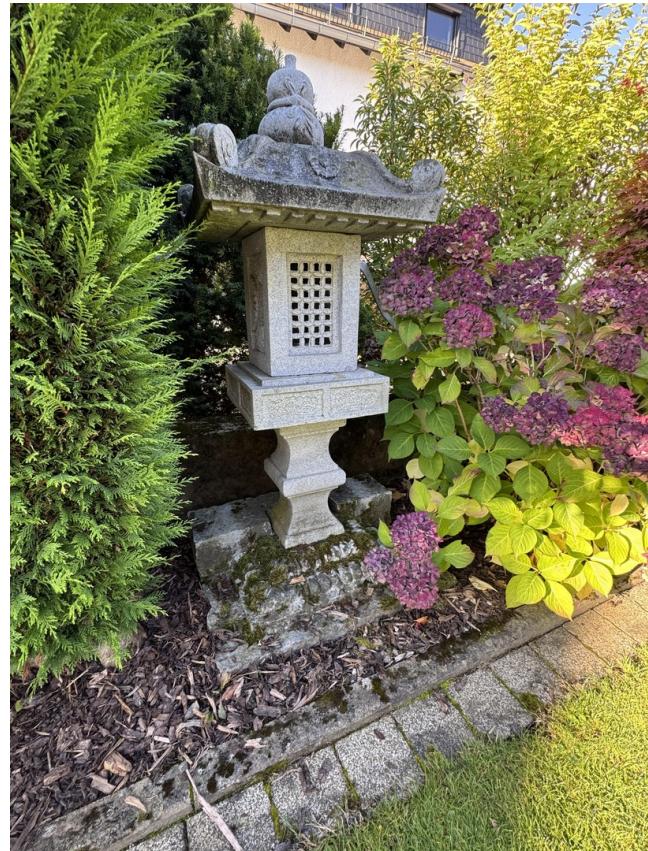


Terasse am Wohnzimmer



Draufsicht von Süden

# Exposé - Galerie



Chinesische Pagode



Terasse neben Wintergarten

# Exposé - Galerie



Terasse mit Glasdach



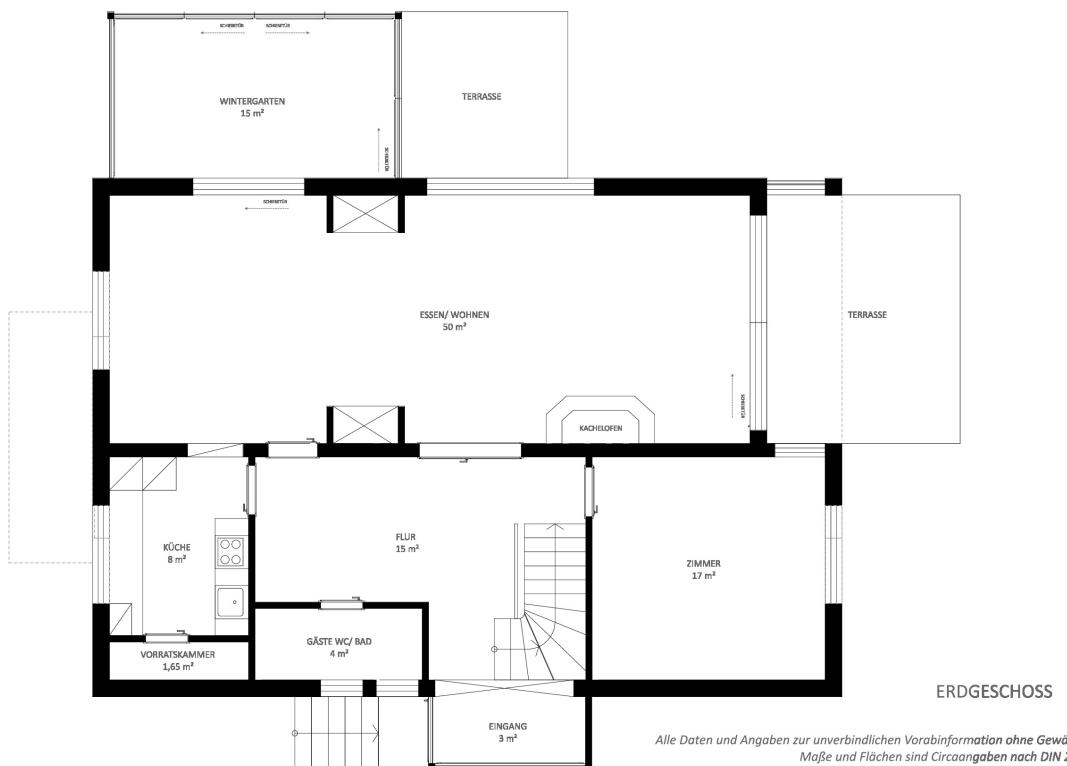
Gartenhaus im Winter

# Exposé - Galerie



Haus im Winter

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

