

# Exposé

## Zweifamilienhaus in Steiningen

### Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, Wintergarten und beheiztem Pool auf großem Grundstück



Objekt-Nr. OM-401052

#### Zweifamilienhaus

Verkauf: **474.000 €**

Ansprechpartner:  
Familie Fräsch

54552 Steiningen  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	1975	Zustand	saniert
Grundstücksfläche	1.100,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	6
Etagen	3	Badezimmer	2
Zimmer	8,00	Garagen	2
Wohnfläche	205,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	6
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Modernes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, Wintergarten, beheiztem Pool und großem Garten

Dieses freistehende Einfamilienhaus mit separater Einliegerwohnung befindet sich auf einem ca. 1.100 m<sup>2</sup> großen, liebevoll angelegten Grundstück in ruhiger Lage von Steiningen.

Es vereint modernes Wohnen mit naturnaher Lebensqualität und bietet dank Einliegerwohnung, Wintergarten und beheiztem Pool außergewöhnlich viel Komfort und Flexibilität.

Das Haupthaus im Überblick

- 6 Zimmer, großzügiger Wohn- und Essbereich mit offener Küche
- Hochwertige Nobilia-Einbauküche (2022) mit Markengeräten (Bora, Siemens u. a.)
- Tageslichtbad mit Dusche, WC und Waschbecken
- Kaminofen von IgelOFEN (2016) für gemütliche Winterabende
- Smart-Home-System: Heizkörper und Rollläden steuerbar per App oder Sprachbefehl (Alexa-kompatibel)
- Ausgebauter Dachboden (2024) mit zwei großzügigen Räumen, Abstellraum und zusätzlichem Zimmer – vorbereitet für den Ausbau eines zweiten Badezimmers

Außenanlage – Ihre private Wohlfühloase

- Massiv gebauter Pool (2023) mit integrierter Poolheizung und hochwertiger Poolabdeckung von POOLSYSTEMS (Klarglasoptik)
- Großzügige Terrasse mit Keramikplatten in Holzoptik
- Moderner Wintergarten (2017) mit verschiebbaren Glaselementen, 2020 neu gefliest
- Pflegeleichter Garten mit professionell geplanter Bepflanzung
- Husqvarna-Rasenmähroboter (2023 fachgerecht installiert), Gelände optimal vorbereitet und gepflastert
- Vollständig eingezäuntes Grundstück – ideal für Kinder und Haustiere
- Neuer Spielbereich (2023) mit Spielhaus Frieda von spielgeräte4you, Rutsche, Sandkasten und Schaukel
- Geräumige Doppelgarage sowie sechs Außenstellplätze direkt vor dem Haus
- Separater Abstellraum in der Garage und zwei Gartenhäuser

Die Einliegerwohnung

- Ca. 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit eigenem, separatem Eingang
- Großzügiger Flur und zwei helle Zimmer
- Modernes Bad mit Dusche, WC, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss
- Weiße Hochglanz-Einbauküche inklusive Geräte
- Praktischer Abstellraum
- Eigener Stellplatz direkt vor der Tür

Ideal für Vermietung, Gäste, Homeoffice oder Mehrgenerationenwohnen.

Potenzielle Jahresmieteinnahmen: ca. 6.000 € Kaltmiete – ideal zur Teilfinanzierung des Objekts.

## Ausstattung

- Dreifach verglaste Kunststofffenster (2016)
- Rollläden 2016 erneuert, 2022 Smart-Home-fähig nachgerüstet
- Professionell eingebaute Fliegengitter (2020)
- Gedämmte Außenwände und Dach
- Neue Öl-Brennwertheizung (Dezember 2023)
- Glasfaseranschluss vorhanden

**Fußboden:**  
Laminat

### Weitere Ausstattung:

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Duschbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Besichtigungstermine werden ausschließlich an Interessenten vergeben, die bereits eine Finanzierungsbestätigung ihrer Bank vorlegen können.

Diese Bestätigung sollte bestätigen, dass die Finanzierung des Kaufpreises grundsätzlich möglich oder bereits geprüft ist.

Wir bitten um Ihr Verständnis und freuen uns auf Ihre Anfrage.

## Lage

Steiningen liegt idyllisch in der Vulkaneifel – ruhig, grün und zugleich hervorragend angebunden. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Kindergärten und Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe:

- Ulmen: ca. 5 Minuten
- Daun: ca. 10 Minuten

Die Anbindung an die Autobahnen A1 und A48 ermöglicht kurze Wege Richtung Trier, Koblenz oder Köln.

Die Umgebung bietet ein hohes Maß an Lebensqualität mit zahlreichen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten in der Natur.

### Infrastruktur:

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	183,10 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



Erste Etage und  
Einliegerwohnung



# Exposé - Grundrisse



Haupthaus

# Exposé - Grundrisse



Dachboden