

# Exposé

## Einfamilienhaus in Erpel

### Modernisiertes Einfamilienhaus in beliebter Lage von Erpel



Objekt-Nr. OM-404602

#### Einfamilienhaus

Verkauf: **495.000 €**

Ansprechpartner:  
B. C.  
Telefon: 0176 47053297

53579 Erpel  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	1956	Zustand	modernisiert
Grundstücksfläche	818,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	4
Etagen	1	Badezimmer	3
Zimmer	5,50	Garagen	1
Wohnfläche	127,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Strom	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Modernisiertes Einfamilienhaus in beliebter Lage von Erpel.

Das freistehende Einfamilienhaus mit Garage bietet auf ca. 127 m<sup>2</sup> Wohn-/ Nutzfläche viel Platz für die ganze Familie und wurde 2024/2025 aufwendig modernisiert.

Über die Hauseingangstüre betritt man einen zentralen Flur.

Von hier aus sind alle Räumlichkeiten des Erdgeschosses zu begehen.

Auch das Dachgeschoss ist über eine stimmungsvoll beleuchtete Treppe von hier aus zu erreichen.

Rechtsseitig im Erdgeschoss befindet sich der Wohn - Essbereich der in einen großzügig offen gestalteten Küchenbereich übergeht.

Von diesem Küchenbereich aus hat man Zugang zu einem Wintergarten und Terrasse.

Im Erdgeschoss linksseitig befindet sich ein Gäste-Wc.

Im Dachgeschoss befinden sich ein zweites Bad mit Wanne, 2 Schlafräume, wovon einer Zugang zu einem Sonnenbalkon hat, sowie ein Raum, welcher als Waschraum genutzt werden kann.

Das Haus ist vollunterkellert und der Unter-/Kellerbereich wohnlich ausgebaut mit Fußbodenheizung überall.

Im Unter-/Kellergeschoss befinden sich ein drittes Bad mit bodengleicher Dusche, 2 weitere Räume, welche als Zimmer genutzt werden können, wovon einer einen Außenzugang hat.

Preisinformation:

Einbauküche und Badmöbel sind im Kaufpreis inklusive.

## Ausstattung

neue Luftwärmepumpe von 2025 der Marke Daikin.

Vinylboden.

Außerdem wurden folgende Arbeiten durchgeführt:

Dach, Böden, Innenputz, Fenster, Fassadendämmung, Badezimmer, Innen türe inklusive Zargen, Fußbodenheizung, Elektroinstallation und Wasserleitungen erneuert.

### Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

### Weitere Ausstattung:

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

## Lage

Erpel gehört mit seinem wunderschönen alten Ortskern zu den schönsten Orten an der Rheinschiene. Es liegt direkt am Rhein gegenüber von Remagen. Eine kleine Fähre fährt Fußgänger im Sommer auf die andere Rheinseite.

Erpel liegt zwischen Bad Honnef im Norden (ca. 7 km) und Linz im Süden (ca. 4 km), die gut über die B42 miteinander verbunden sind. In beiden Orten sind sämtliche Einkaufs- und Versorgungsmöglichkeiten vorhanden.

Vom angebotenen Haus aus erreichen Sie fußläufig sowohl einen Kindergarten, der nur 700 m entfernt liegt, als auch eine nur 110 m entfernt liegende Grundschule. In nur ca. 350 m

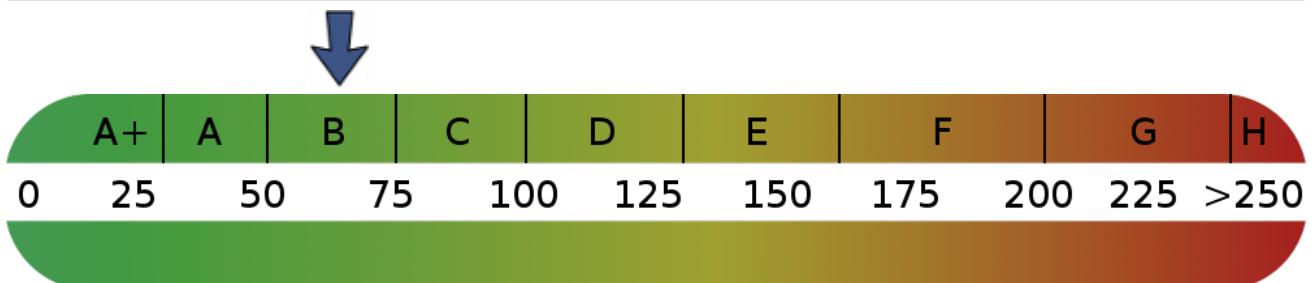
haben Sie schon die Erpeler Ley, das bekannte Aussichtsplateau erreicht. Von hier aus kommen Wanderer voll auf ihre Kosten. Es gibt sehr viele Wanderwege.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	65,70 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



AUßenansicht

# Exposé - Galerie



AUßenansicht



AUßenansicht

# Exposé - Galerie



AUßenansicht



TREPPIENAUFGANG

# Exposé - Galerie



GÄSTE-WC



WOHNKÜCHE

# Exposé - Galerie



WOHNKÜCHE



WOHNKÜCHE

# Exposé - Galerie



WINTERGARTEN



KÜCHE

# Exposé - Galerie



KÜCHE



WASCHRAUM

# Exposé - Galerie



BAD 2



ZIMMER 2

# Exposé - Galerie



BALKON



ZIMMER 1

# Exposé - Galerie



BAD 3



BAD 3

# Exposé - Galerie



ZIMMER 3



ZIMMER 4

# Exposé - Galerie



GARTENGEBAUDE



GARTENGEBAUDE

# Exposé - Galerie



TERRASSE/GARTEN



GARTEN

# Exposé - Grundrisse



UNTER-/KELLERGESCHOSS



ERDGESCHOSS

# Exposé - Grundrisse

