

# Exposé

## Zweifamilienhaus in Schönenberg-Kübelberg

### Zweifamilienhaus mit Doppelgarage in Top Lage von Schönenberg-Kübelberg



Objekt-Nr. OM-423265

**Zweifamilienhaus**

Verkauf: **830.000 €**

66901 Schönenberg-Kübelberg  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

|                   |                   |
|-------------------|-------------------|
| Baujahr           | 2011              |
| Grundstücksfläche | 620,00 m²         |
| Zimmer            | 7,00              |
| Wohnfläche        | 282,00 m²         |
| Energieträger     | Strom             |
| Übernahme         | Nach Vereinbarung |

|              |                 |
|--------------|-----------------|
| Schlafzimmer | 4               |
| Badezimmer   | 2               |
| Garagen      | 2               |
| Stellplätze  | 4               |
| Heizung      | Fußbodenheizung |
|              |                 |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Großzügiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, Garten, Terrasse und Doppelgarage

Dieses attraktive Haus bietet mit seiner Hauptwohnung (ca. 200 m<sup>2</sup>) und der separaten Einliegerwohnung (ca. 82 m<sup>2</sup>) ein ideales Zuhause für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder eine Kombination aus Wohnen und Arbeiten.

Hauptwohnung – Wohlfühlambiente auf ca. 200 m<sup>2</sup>

Die lichtdurchflutete Hauptwohnung überzeugt durch ihre großzügige Raumaufteilung und hochwertige Ausstattung.

Der Mittelpunkt des Hauses ist der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit moderner Küche (November 2023), der direkten Zugang zur Terrasse und zum liebevoll angelegten Garten bietet.

Im Erdgeschoss befindet sich außerdem ein Gäste-WC.

Im Obergeschoss erwarten Sie zwei helle Kinderzimmer, ein großes Elternschlafzimmer sowie ein komfortables Badezimmer.

Ein besonderes Highlight ist die offene Galerie, von der aus man einen schönen Blick hinunter in den Wohn- und Essbereich hat – ideal als Arbeits-, Lese- oder Kreativbereich.

Der ausgebaute Dachboden bietet zusätzlichen Stauraum und kann problemlos als Büro eingerichtet werden.

Eine Doppelgarage rundet das Angebot der Hauptwohnung ab.

Küche/Wohnen/Essen: 61m<sup>2</sup>

Gäste-WC: 3,17m<sup>2</sup>

HWR: 5,4m<sup>2</sup>

Flur OG: 9,62m<sup>2</sup>

Bad: 12,76m<sup>2</sup>

Schlafzimmer 1: 16,86m<sup>2</sup>

Schlafzimmer 2: 15,33m<sup>2</sup>

Schlafzimmer 3: 26,73m<sup>2</sup>

Galerie: 28,10m<sup>2</sup>

Dachgeschoss/Büro: 25,58m<sup>2</sup>

---

Einliegerwohnung – Komfort auf ca. 82 m<sup>2</sup>

Die separate Einliegerwohnung verfügt über eine offene Küche mit angrenzendem Wohn-/Essbereich und bietet damit ein modernes, gemütliches Wohngefühl.

Das großzügige Schlafzimmer mit praktischem Ankleideraum sowie ein großes Badezimmer sorgen für hohen Wohnkomfort.

Über den Wohnbereich gelangt man direkt auf die eigene Terrasse mit kleiner Rasenfläche – perfekt zum Entspannen im Freien.

Kochen/Essen: 15,95m<sup>2</sup>

Wohnen: 22,69m<sup>2</sup>

Schlafzimmer mit Ankleideraum: 21,94m<sup>2</sup>

Diele: 9,87m<sup>2</sup>

BAD/HWR: 11,26m<sup>2</sup>

Die Einliegerwohnung ist derzeit vermietet und bietet damit eine attraktive zusätzliche Einnahmequelle.

---

2 Geschosse

nicht unterkellert

Bauart massiv, freistehend

Heizart Wärmepumpe

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Das Zweifamilienhaus befindet sich in Schönenberg-Kübelberg, einer idyllischen Gemeinde in Rheinland-Pfalz, die sowohl Ruhe als auch hervorragende Anbindungen bietet. Das Haus steht in einer ruhigen Seitenstraße (Sackgasse). Der nahegelegene Fahrradweg befindet sich nur ein Haus weiter. Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs (Edeka, Wasgau, Penny, dm, Netto) sind bequem in etwa drei Minuten zu Fuß erreichbar. Ein Kindergarten ist in weniger als einem Kilometer erreichbar, während die Grundschule nur einen kurzen Spaziergang entfernt liegt. Weiterführende Bildungseinrichtungen wie die Realschule und das Gymnasium befinden sich in unmittelbarer Nähe, etwa 2 Kilometer entfernt, was den Schulweg komfortabel gestaltet.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                           |                    |
|---------------------------|--------------------|
| Energieausweistyp         | Verbrauchsausweis  |
| Erstellungsdatum          | bis 30. April 2014 |
| Energieverbrauchskennwert | 16,60 kWh/(m²a)    |
| Warmwasser enthalten      | Ja                 |



## Exposé - Galerie



Essen Wohnen



# Exposé - Galerie



Kochen



Kochen Essen Wohnen

# Exposé - Galerie



Flur



Flur



# Exposé - Galerie



Gäste WC

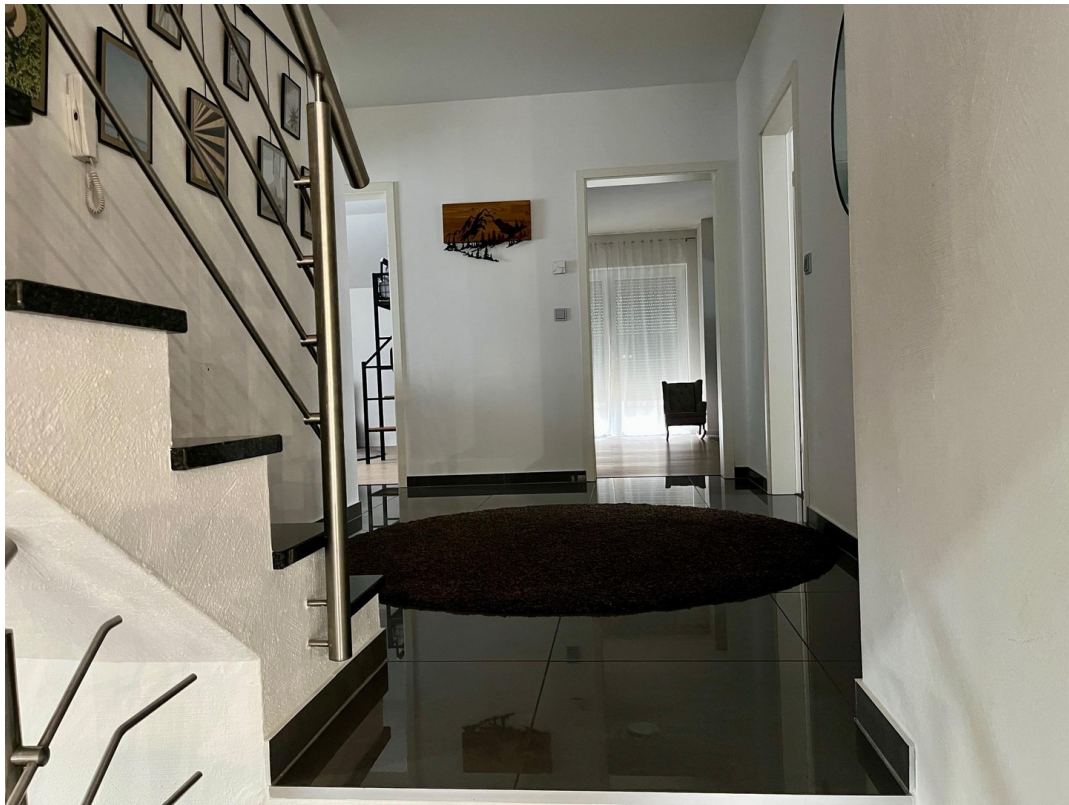


Gäste WC



Essen Wohnen

# Exposé - Galerie



Flur Oben



Kinderzimmer 1



# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2



Eltern Schlafzimmer



# Exposé - Galerie



Flur



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Galerie



ELW Flur



# Exposé - Galerie



ELW Badezimmer



ELW Badezimmer

# Exposé - Galerie



ELW Kochen



ELW Kochen Wohnen



# Exposé - Galerie



ELW Wohnen



ELW Terasse mit Garten