

Exposé

Einfamilienhaus in Nauort

Ruhig gelegenes Einfamilienhaus in Nauort mit Ausbaupotenzial



Objekt-Nr. OM-423576

Einfamilienhaus

Verkauf: **298.000 €**

Ansprechpartner:
Jonah-David Horch

56237 Nauort
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	1979	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	762,00 m ²	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	5,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	137,32 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	84,59 m ²	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses Einfamilienhaus in ruhiger Wohnlage von Nauort bietet ein großzügiges Raumangebot und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Die genehmigte Wohnfläche beträgt ca. 137 m² und verteilt sich auf fünf Zimmer, eine Küche, ein Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC. Die übersichtliche und gut nutzbare Raumaufteilung eignet sich ideal für Familien oder individuelles Wohnen mit Homeoffice.

Zusätzlich stehen im Kellergeschoss ca. 85 m² Nutzfläche zur Verfügung. Neben mehreren Abstell- und Funktionsräumen befindet sich hier ein vollwertiges Badezimmer, was den Nutzwert des Untergeschosses deutlich erhöht.

Diese Flächen sind nicht Bestandteil der ausgewiesenen Wohnfläche.

Der Dachboden bietet Ausbaupotenzial und kann zu weiteren Wohn- oder Nutzflächen entwickelt werden.

Ein schöner Garten, eine Garage sowie weitere Abstellsmöglichkeiten ergänzen dieses attraktive Angebot und machen die Immobilie zu einem idealen Zuhause mit Entwicklungsperspektive.

Ausstattung

Das Objekt wurde in massiver Bauweise errichtet und verfügt über ein Satteldach. Es befindet sich in einem gepflegten Allgemeinzustand, wobei im Laufe der Jahre regelmäßig kleinere Instandhaltungs-, Verbesserungs- und Optimierungsmaßnahmen vorgenommen wurden.

Im Erdgeschoss sind die Wohnräume überwiegend mit Fliesenböden ausgestattet und verfügen über eine Fußbodenheizung, die für ein angenehmes Wohnklima sorgt. Die Beheizung erfolgt über

eine Gas-Zentralheizung aus dem Jahr 2019.

Die Fenster sind als Kunststofffenster mit Zweifachverglasung ausgeführt.

Die mit Fliesenriemchen verkleidete Fassade verleiht dem Haus ein zeitloses und pflegeleichtes Erscheinungsbild.

Das Haus ist voll unterkellert. Das Kellergeschoss bietet umfangreiche Nutzflächen, ist teilweise beheizt und verfügt über ein vollwertiges Badezimmer, wodurch sich vielseitige Nutzungsmöglichkeiten ergeben. Die Treppe ins Kellergeschoss ist in Stein ausgeführt.

Das Dachgeschoss wurde vom Eigentümer ausgebaut und wird genutzt, zählt jedoch nicht zur ausgewiesenen Wohnfläche. Es ist mit Heizkörpern ausgestattet und verfügt über Laminatböden im Wohnbereich sowie Fliesen im Bad.

Zusätzlich steht hier ein weiteres Badezimmer zur Verfügung.

Der Außenbereich umfasst eine Gartenfläche am Haus sowie eine Terrasse, die zusätzlichen Wohnkomfort im Freien bietet. Eine Garage ist vorhanden. Darüber hinaus bestehen zusätzliche Stellplatzmöglichkeiten auf dem Grundstück, die vom Eigentümer angelegt wurden und den praktischen Nutzen der Immobilie weiter erhöhen.

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Gäste-WC

Sonstiges

ZUSTÄNDIGER MAKLER:

JONAH-DAVID HORCH

Horch Immobilien

Zum Helmestal 5

56112 Lahnstein

GEWERBEERLAUBNIS NACH § 34C ABS 1 NR.1 UND NR. 4 GEWO ERTEIL T DURCH DIE STADTVERWALTUNG LAHNSTEIN

Alle Angaben in diesem Exposé beruhen auf Informationen des Auftraggebers sowie auf den uns vorliegenden Unterlagen, insbesondere dem Bauantrag bzw. den Bauunterlagen und dem Energieausweis. Die Angaben zu Wohn- und Nutzflächen wurden diesen Unterlagen entnommen.

Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Angaben wird keine Haftung übernommen. Grundrisse, Skizzen und gegebenenfalls Lagepläne dienen ausschließlich der Veranschaulichung und sind nicht maßstabsgerecht. Änderungen, Irrtümer sowie Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

Provision: Käufer und Verkäufer jeweils 3,00 % inkl. MwSt.

Lage

Die Immobilie befindet sich in einem sehr ruhigen und gepflegten Wohngebiet von Nauort.

Die Wohnlage zeichnet sich durch eine angenehme Nachbarschaft, wenig Verkehr und ein entspanntes Umfeld aus – ideal für alle, die Wert auf ruhiges Wohnen legen.

Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in fußläufiger bzw. kurzer Entfernung. Ein Kindergarten, eine Grundschule, ein Lebensmittelladen, eine Apotheke, ein Arzt, sowie ein

Friseur sind vor Ort vorhanden und sorgen für eine gute Grundversorgung im Alltag.

Darüber hinaus profitieren Bewohner von der guten Anbindung an die umliegenden Gemeinden, insbesondere nach Ransbach-Baumbach, wo sich weitere Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und Dienstleistungen befinden.

Die Stadt Koblenz ist ebenfalls zügig erreichbar und bietet ein umfassendes Angebot an weiterführenden Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie sowie kulturellen Einrichtungen.

Die Lage verbindet somit ruhiges Wohnen im Grünen mit einer guten Erreichbarkeit urbaner Infrastruktur und stellt einen attraktiven Lebensmittelpunkt für unterschiedliche Lebensphasen dar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	193,20 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Aussenansicht

Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Eingangsbereich EG



Eingangsbereich EG

Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG



Wohnzimmer EG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer EG



Schlafzimmer EG

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer EG



Arbeitszimmer EG

Exposé - Galerie



Bad



Gäste WC

Exposé - Galerie



Keller



Keller

Exposé - Galerie



Bad Keller



Bad Keller

Exposé - Galerie



Zimmer 1 KG



Zimmer 1 KG

Exposé - Galerie



Zimmer 2 KG



Zimmer 2 KG

Exposé - Galerie



Werkstatt KG



Werkstatt KG

Exposé - Galerie



Wohnraum DG



Wohnraum DG

Exposé - Galerie



Wohnraum DG



Wohnraum DG

Exposé - Galerie



Bad DG



Bad DG

Exposé - Galerie



Garten



Garten

Exposé - Galerie



Garten



Garten

Exposé - Grundrisse

