

Exposé

Einfamilienhaus in Berzhahn

**Neuwertige Immobilie im Toppzustand mit herrlicher
Fernsicht**



Objekt-Nr. OM-428402

Einfamilienhaus

Verkauf: **459.000 €**

Ansprechpartner:
Orth Alfred

Vor dem Kalk 11
56459 Berzhahn
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	2000	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	765,00 m²	Zustand	Neuwertig
Etagen	3	Schlafzimmer	2
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	190,00 m²	Garagen	1
Nutzfläche	90,00 m²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Freistehendes Einfamilienhaus mit Doppelgarage, massiv gebaut, mit Garten und traumhaftem Blick, in ruhiger Ortsrandlage.

Bezogen wurde diese Immobilie erstmalig im Jahr 2000 und stetig modernisiert. Sie befindet sich in einem Toppzustand und kann ohne Renovierungsmaßnahmen bezogen werden.

Bei der Errichtung des Hauses wurde ein besonderer Wert auf die Hochwertigkeit und die Langlebigkeit der verwendeten Baumaterialien gelegt.

Das Haus verfügt über ca. 190 m² Wohnfläche verteilt auf drei Etagen.

So befinden sich im Erdgeschoss des Hauses eine geräumige Diele, Gäste-WC, Wohnküche (Neuwertig), Hauswirtschaftsraum sowie ein fast 40m² großer Wohn/ Essbereich mit Ausgang auf die windgeschützte Terrasse und in den Garten.

Ins Dachgeschoss gelangt man über eine freitragende Holzterrasse, mit großzügigem Flurbereich, Schlafzimmer mit Ankleidezimmer und Balkon, Gästezimmer, sowie ein geräumiges Badezimmer mit Wanne und Dusche.

Im Souterrain des Hauses befindet sich ein Wellnessbereich (ca. 30 m²) mit Sauna, Ruhe Oase, Dusche, WC und separatem Eingang, sowie Büro/Gästezimmer, Hauswirtschaftsraum und Heizungsraum.

Ein Großteil des vorhandenen Mobiliars ist im Kaufpreis enthalten, sodass ein Einzug ohne eigene Möbel möglich ist.

Auf dem Grundstück befindet sich außerdem eine freistehende Doppelgarage incl. elektrischem Torantrieb und ein Gartenhaus runden die Außenanlage ab.

Das Areal ist komplett erschlossen, die Erschließung des Geländes ist abgeschlossen und bezahlt.

Ausstattung

Das Haus wurde im Souterrain mit einem 36,5 cm dicken Wärmedämmstein bzw. im Erd- und Dachgeschoss mit einem 30 cm dicken Wärmedämmstein errichtet und zusätzlich mit einem Wärmedämmputz verputzt.

Das Dach ist mit Pfannen eingedeckt und zur Wohnfläche über Norm hin komplett abgedämmt.

Die isolierverglasten Kunststofffenster verfügen über Rollläden. Die Fensterbänke innen und außen sind aus Granit.

Die Böden wurden mit Parkett und modernen Kunststeinfliesen belegt.

Die Türen und Türzargen sind aus Holz, Wohnzimmer und Küche mit edlem Glaseinsatz.

Im Wohnzimmer des Hauses ist ein Kamin vorhanden, welcher für wohlige Wärme an kalten Tagen sorgt.

Die Beheizung der Immobilie erfolgt über eine Gaszentralheizung (Fußbodenheizung und teils über Heizkörper), welche auch für die Erwärmung des Brauchwassers zuständig ist.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Ein Großteil des vorhandenen Mobiliars ist im Kaufpreis enthalten, sodass ein Einzug ohne eigene Möbel möglich ist.

Lage

Die Immobilie befindet sich in herrlich ruhiger Lage am Rande eines Wohngebietes. Die Terrasse, welche unmittelbar vom Wohnbereich ausgehend genutzt werden kann, befindet sich in Südlage.

Gerne können Sie sich bei einem persönlichen Gespräch vor Ort vom hervorragenden Zustand des Hauses überzeugen.

Die Gemeinde Berzhahn mit rd. 560 Einwohner, 320 m ü. NN., 4 km südöstlich von Westerburg gehört zur Verbandsgemeinde Westerburg. In Westerburg befinden sich Kindergärten, Grundschule, sowie alle weiterführenden Schulen, Ärzte, Apotheken und ein vielseitiges Angebot an Einkaufsmöglichkeiten.

Berzhahn liegt am nördlichen Hang des ausgedehnten Waldgebietes. Berzhahn liegt an der Bahnlinie Limburg (Lahn)-Westerburg-Au (Sieg) und ist Ausgangspunkt für erholsame Wanderungen über den Watzenhahn mit schöner Fernsicht.

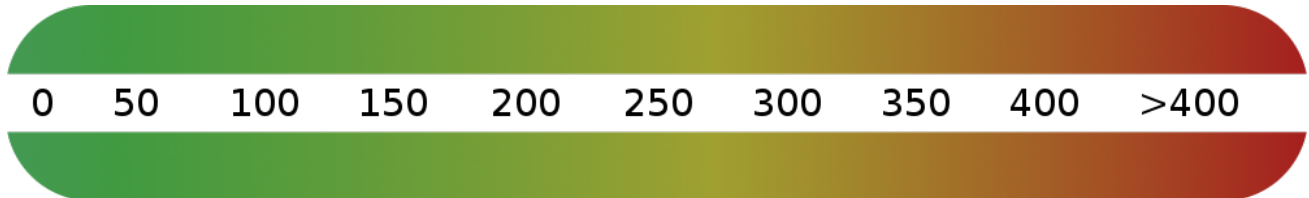
Zum ICE-Bahnhof Montabaur bzw. Limburg, sowie zum Autobahn-anschluss ca. 30 min.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	86,00 kWh/(m²a)



Exposé - Galerie



Nordansicht

Exposé - Galerie



Rückansicht



Südansicht

Exposé - Galerie



Küche



Küche und Essecke

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer/Kamin

Exposé - Galerie



Essecke



Badezimmer/Dusche

Exposé - Galerie



Badezimmer/Badewanne



Büro

Exposé - Galerie



Nebeneingang/Saunaraum



Heizungsanlage

Exposé - Galerie



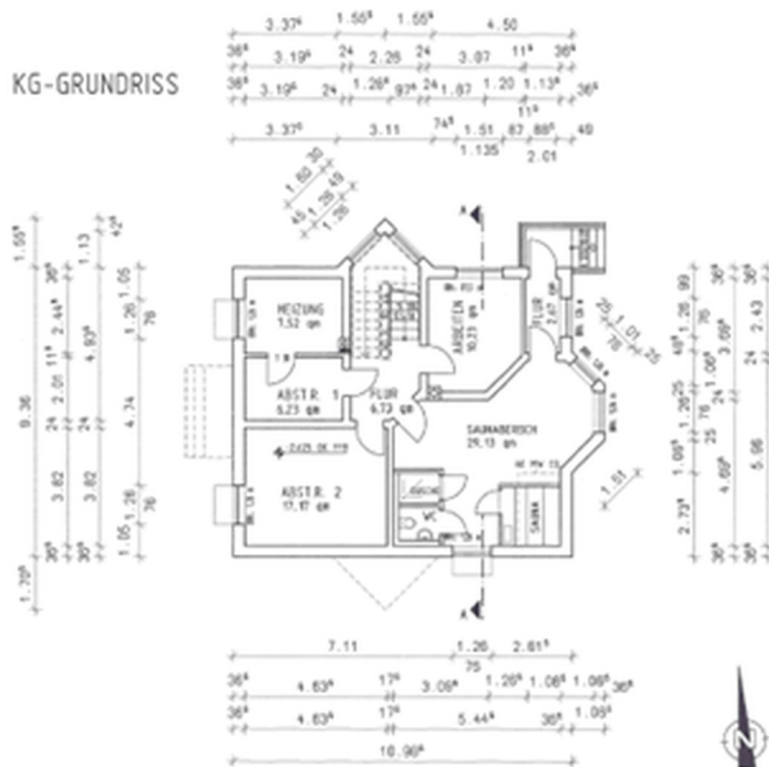
Fernsicht



Fernsicht

Exposé - Grundrisse

KG-GRUNDRISS



KG-Grundriss