

Exposé

Einfamilienhaus in Polch

Top gepflegtes, freistehendes Ein- bis Zweifamilienhaus



Objekt-Nr. OM-433109

Einfamilienhaus

Verkauf: **489.000 €**

56751 Polch
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	1982	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	582,00 m²	Schlafzimmer	4
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	6,00	Garagen	1
Wohnfläche	180,00 m²	Carports	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses im Jahr 1982 errichtete Ein- bis Zweifamilienhaus in Holzständerbauweise des renommierten Fertighausherstellers Weber verfügt über eine Gesamtwohnfläche von ca. 180 m², davon entfallen ca. 108 m² auf das Erdgeschoss und ca. 72 m² auf das Obergeschoss.

Beim Betreten des Hauses gelangt man in das offene Treppenhaus und den zentralen Eingangsbereich des Erdgeschosses. Von hier aus sind sowohl das Gäste-WC als auch die moderne Küche sowie das großzügig geschnittene Wohn- und Esszimmer mit Kaminofen erreichbar, der an kalten Wintertagen für eine angenehme Atmosphäre sorgt. Vom Wohnbereich führt der direkte Zugang auf die angrenzende, überdachte Terrasse, die zum Entspannen und Verweilen an warmen Tagen einlädt. Ein Elternschlafzimmer, zwei Kinderzimmer sowie ein Badezimmer komplettieren diese Ebene.

Das Obergeschoss, das sich bei Bedarf problemlos in eine zweite Wohneinheit umgestalten lässt, bietet zwei großzügige Zimmer, die jeweils über eine offene Galerie verfügen. Zudem befindet sich hier ein Balkon, auf dem man die Nachmittags- und Abendsonne genießen kann. Eine voll ausgestattete Küche, ein Badezimmer sowie ein geräumiger Abstellraum ergänzen das Raumangebot dieser Etage.

Im Kellergeschoss befinden sich neben dem Hausanschlussraum der Heizungsraum, die Waschküche sowie zwei große zusätzliche Räume, die vielfältige Nutzungs- und Abstellmöglichkeiten bieten.

Abgerundet wird dieses attraktive Objekt durch einen gepflegten Garten. Insgesamt handelt es sich um eine äußerst großzügige und gepflegte Immobilie in einem ruhig gelegenen Wohngebiet mit ländlichem Charakter.

Ausstattung

AUSSTATTUNG

Fußböden: Fliesen und Laminat

Fenster: Holzfenster 3-fach-verglast mit überwiegend elektrischen Rollläden

Innentüren: Glas und Holz

Kaminofen

EG:

Bad: Badewanne, Dusche und WC

Gäste WC

Einbauküche

DG:

Badezimmer mit Dusche, WC

Einbauküche

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Die Immobilie befindet sich in einer verkehrsberuhigten Straße beziehungsweise Sackgasse am Stadtrand von Polch, nur etwa zwei Kilometer von der Autobahnauffahrt entfernt. Die Lage überzeugt durch eine ausgezeichnete Infrastruktur, die den Alltag in hohem Maße erleichtert.

In unmittelbarer Umgebung stehen mehrere Kindertagesstätten zur Verfügung, was insbesondere für junge Familien kurze Wege und eine hohe Betreuungsqualität gewährleistet. Die örtliche Grundschule ist ebenfalls schnell erreichbar und bietet Kindern einen sicheren und unkomplizierten Schulweg. Weiterführende Schulen befinden sich sowohl in Polch als auch in den benachbarten Städten; sie sind mit dem Pkw ebenso gut erreichbar wie durch öffentliche Verkehrsmittel.

Für den täglichen Bedarf bietet die Umgebung vielfältige Einkaufsmöglichkeiten. Supermärkte, Bäckereien und Apotheken sind in wenigen Minuten erreichbar. Zudem befinden sich Restaurants und Cafés in der Nähe, die zu angenehmen Aufenthalten einladen. Eine gute medizinische Versorgung ist ebenfalls gewährleistet, was die Wohnlage zusätzlich aufwertet.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Über die nahegelegene Autobahn A48 lassen sich größere Städte wie Koblenz oder Trier schnell erreichen. Ergänzend dazu sorgen regelmäßige Busverbindungen für eine zuverlässige Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Insgesamt vereint diese Wohnlage ruhiges Wohnen mit einer sehr guten Infrastruktur sowie der schnellen Erreichbarkeit aller wichtigen Einrichtungen und bietet damit eine besonders hohe Lebensqualität.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	115,90 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



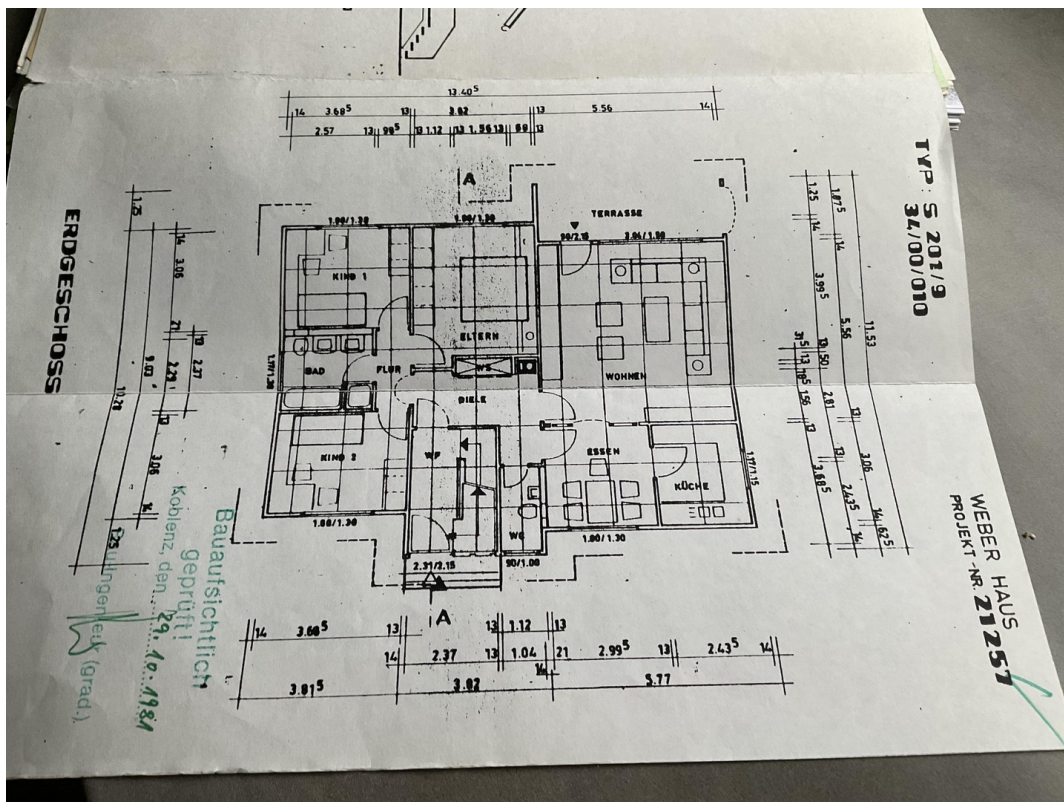
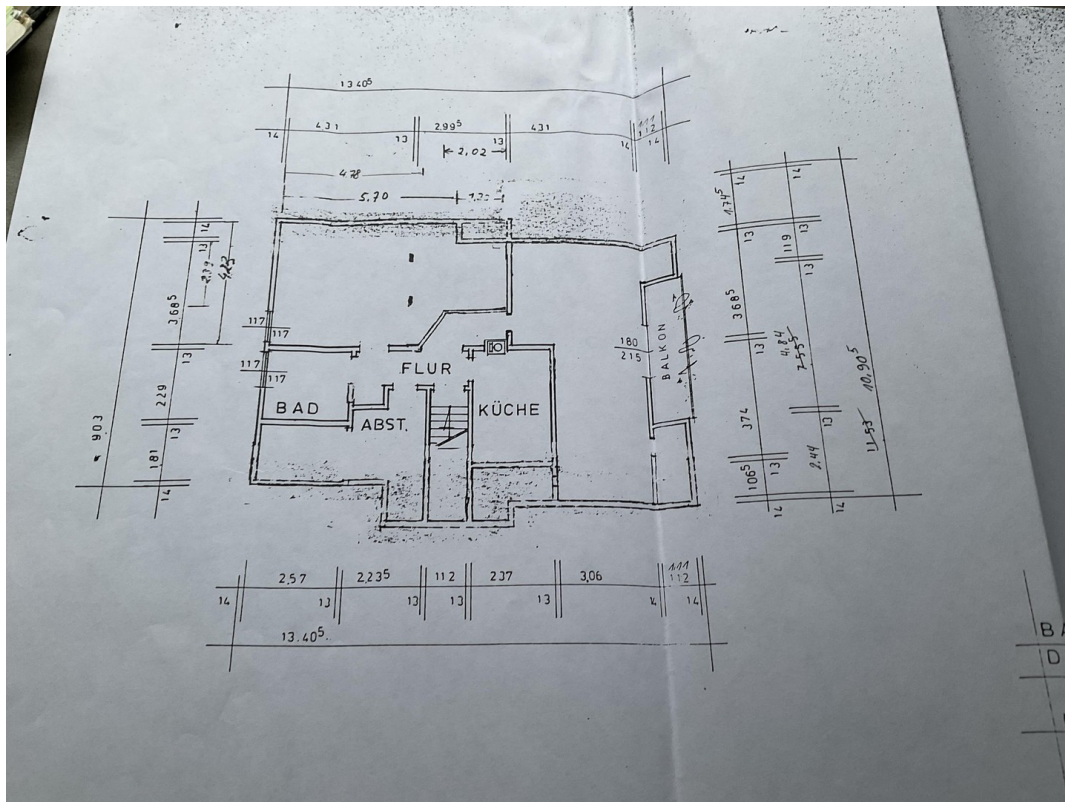
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

