

Exposé

Einfamilienhaus in Breitscheid

**Großzügiges Anwesen - für Familien, Vermietung,
Mehrgenerationen oder Gewerbe, sehr gute A3-
Anbindung**



Objekt-Nr. OM-435319

Einfamilienhaus

Verkauf: **560.000 €**

Ansprechpartner:
Björn Kottmeier

Dorfstraße 17
53547 Breitscheid
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	1980	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	9.800,00 m²	Schlafzimmer	6
Etagen	3	Badezimmer	4
Zimmer	9,00	Garagen	2
Wohnfläche	350,00 m²	Stellplätze	8
Nutzfläche	60,00 m²	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das idyllisch gelegene Anwesen mit sehr guter Autobahnanbindung (ca. 5 Minuten) bietet großzügigen Wohnraum mit vielen Gestaltungsmöglichkeiten. Das Haus wurde in massiver Bauweise im Jahr 1980 errichtet und in den letzten Jahren umfassend baubiologisch mit Fokus auf Wohngesundheit modernisiert. Es verfügt über drei Etagen mit Untergeschoss (ebenerdig zum Garten), Erdgeschoss und Dachgeschoss und einer Wohn- und Nutzfläche von ca. 410 m². Das große Grundstück mit gut 9800 m² bietet einen traumhaften, unverbaubaren Blick auf Wiesen, Wälder und das angrenzende Tal.

Das Grundstück ist großflächig angelegt mit altem und neuem Obst- und Nussbaumbestand sowie neu angepflanzten Wildfruchthecken für einen permakulturellen Waldgarten. Die Bebauungsabstände zu Nachbargrundstücken sind groß (im Süden 23m). Die begonnene Strukturierung der Außenanlagen sieht Platz für einen Schwimmteich, Laubengänge und einen Pavillion im Buchenkreis vor. Es gibt viele Bereiche im Garten, die uneinsehbar von Nachbarn zur Ruhe und Entspannung einladen.

Denkbare Nutzung:

- Einfamilienhaus
- Einfamilienhaus und Gewerbefläche (Praxis- oder Büroräume)
- Mehrgenerationenhaus mit Einliegerwohnung
- Wohnen und 1-2 andere Wohnungen vermieten (3 separate Wohneinheiten mit eigenen Eingängen möglich, komplett getrennte Zähler bereits vorhanden)

Für weitere Informationen fordern Sie bitte ein ausführliches Exposé an, dem das Wertgutachten auf Anfrage gerne beigelegt wird.

Ausstattung

- Baulicher Zustand sehr gut, sofort bezugsfertig
- Gebäude unterkellert, drei Wohnetagen
- verlinkerte, hinterlüftete Fassade
- baubiologisch saniert und renoviert, Fokus auf Wohngesundheit
- EG: Wohnbereich ca. 165m²
- OG: Wohnbereich ca. 93m²
- UG: Wohnbereich ca. 93m² sowie Nutzfläche ca. 60 m²

Ausstattung:

- überwiegend Lehm- und Kalkputz sowie Lehm- und Kalkfarben verwendet
- sehr großzügiger Wohn-Essbereich im EG mit 80m² und hoher Decke
- zentrale Gasbrennwert-Heizung mit Wandheizung im UG (2016)
- baubiologisch gedämmt (Holzfaserdämmung im Dach, 3fach Isolierfenster) (2016-2017)
- vollständige CAT7-Netzwerkinfrastruktur, ca. 650m (2016-2017)
- 2,3 t Speckstein-Kaminofen von Nunna Uuni (Grundofen mit Backfach) (2017)

Außenanlagen:

- weitläufiges, pflegeleichtes Grundstück

- alter Baumbestand
- Parkflächen vor (4) sowie hinter dem Haus (3+ Autos)
- Innengarage für 1-2 PKW
- Holzaußengarage, aktuell Werkstatt (2016)

Die Wohn- und Nutzflächen wurden gemäß DIN 277 berechnet.

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Der Landsitz wird provisionsfrei ohne Makler angeboten.

Ein kurzfristiger Bezug des Hauses ist möglich.

Unser Landsitz bietet eine perfekte Kombination aus Platz, wohngesundem Komfort und einer familienfreundlichen Umgebung. Zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren und Ihr neues Zuhause kennenzulernen!

Lage

Das Objekt befindet sich in einem Ortsteil von Breitscheid (Kreis Neuwied). Der nächste Wanderweg im Wald beginnt in 400m Entfernung, es finden sich sehr viele unterschiedliche, wunderschöne Wanderwege vor der Haustür.

Der nächste Kindergarten sowie Grundschule liegen 1,5 km entfernt, beide sehr empfehlenswert. Das nächste Gymnasium ist gut 10 Autominuten entfernt in Neustadt (Wied), die Realschule+ 8 Minuten in Waldbreitbach, die Waldorfschule gut 20 Minuten in Neuwied-Niederbieber. Die A3 ist nur ca. 5 Minuten entfernt, die perfekte Balance zwischen schneller Erreichbarkeit und erholsamer Ruhe. Bonn in 30 Minuten erreichbar, Koblenz 40 Minuten, Frankfurt nur 75 Minuten.

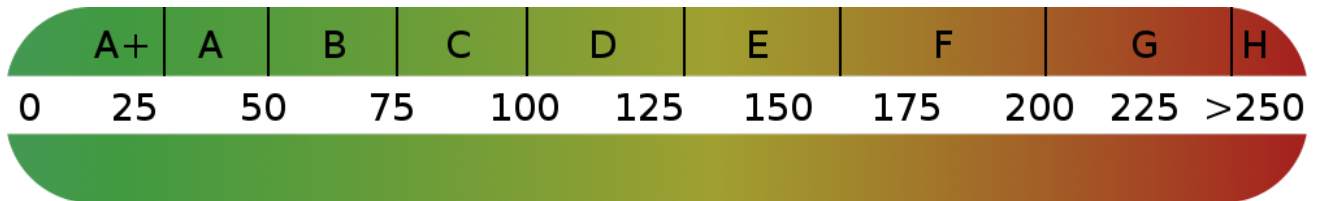
Einkaufsmöglichkeiten finden sich in Nassen (2 Minuten), Waldbreitbach (8 Minuten), Hausen (10 Minuten) und Horhausen (10 Minuten). Ärzte, Apotheke etc, in Waldbreitbach und Horhausen oder Neustadt/Wied (10 Minuten).

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	45,78 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Hausansicht Gartenseite

Exposé - Galerie



Hausansicht Gartenseite



Terrasse EG

Exposé - Galerie



Aussicht im Frühling



Blick von der EG-Terrasse

Exposé - Galerie



Diele



Esszimmer mit offener Küche

Exposé - Galerie



offene Küche



Wohnzimmer mit Specksteinofen

Exposé - Galerie



Wohnzimmer, Fenster zum Garten



Schlafzimmer/Büro im EG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer/Büro 2 im EG



Bad im EG mit großer Dusche



Bad im EG

Exposé - Galerie



Gäste-WC im EG



Schlafzimmer 1 im DG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2 im DG



Schlafzimmer 3 im DG

Exposé - Galerie



Bad im DG



Küche und Esszimmer im UG

Exposé - Galerie



Wohnzimmer im UG



Schlafzimmer im UG

Exposé - Galerie



Bad im UG

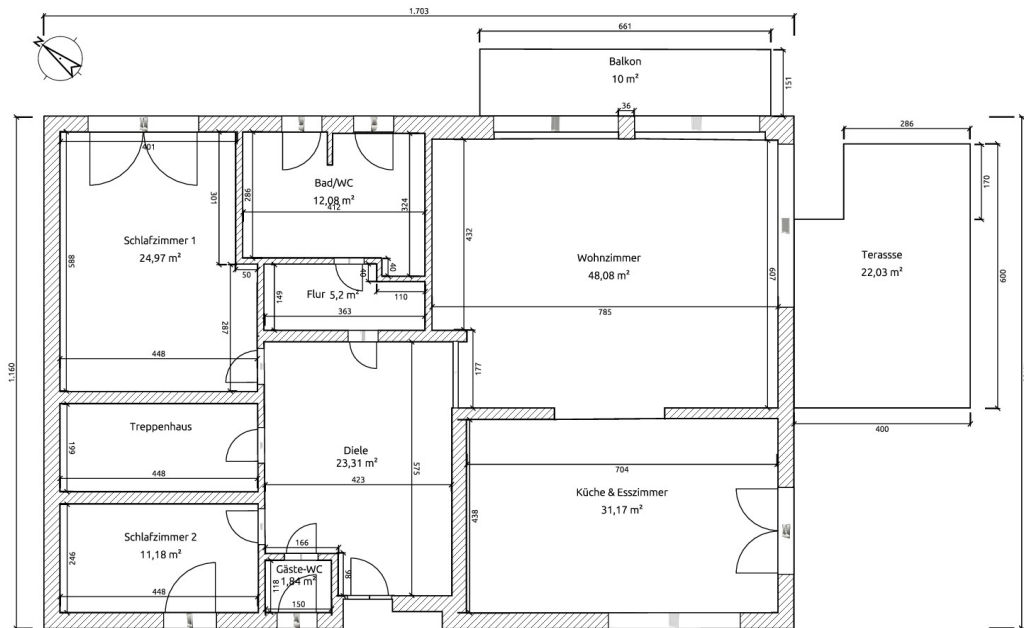


Bad im UG

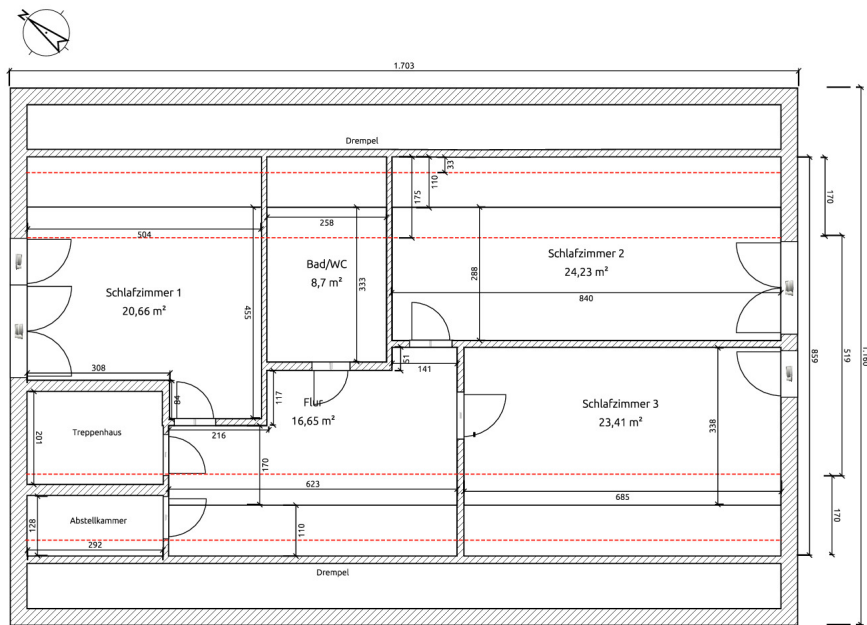


Lageübersicht

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

