

# Exposé

## Einfamilienhaus in Braubach

### Großes Einfamilienhaus, barrierefrei - ohne Maklergebühr



Objekt-Nr. **OM-441677**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **625.000 €**

56338 Braubach  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

|                   |                         |             |                   |
|-------------------|-------------------------|-------------|-------------------|
| Baujahr           | 1996                    | Übernahme   | Nach Vereinbarung |
| Grundstücksfläche | 1.127,00 m <sup>2</sup> | Zustand     | modernisiert      |
| Etagen            | 4                       | Badezimmer  | 3                 |
| Zimmer            | 6,00                    | Garagen     | 2                 |
| Wohnfläche        | 241,00 m <sup>2</sup>   | Stellplätze | 2                 |
| Nutzfläche        | 45,70 m <sup>2</sup>    | Heizung     | Zentralheizung    |
| Energieträger     | Gas                     |             |                   |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses großzügige Einfamilienhaus in Braubach vereint ruhiges Wohnen, moderne Ausstattung und eine außergewöhnliche Lage. In einer kleinen Stichstraße mit nur wenigen Anwohnern gelegen, genießen Sie hier Privatsphäre ohne Abgeschlossenheit – und befinden sich zugleich direkt am Zuweg zum Rheinsteig, einem der schönsten Wanderwege Deutschlands.

Das Haus wurde 1996 erbaut und 2013/2014 umfassend saniert. Ein Personenaufzug, der von der Garage bis ins Dachgeschoss führt, macht die Immobilie vollständig barrierefrei und eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten: als komfortables Zuhause für Familien, als Mehrgenerationenhaus oder für Menschen mit körperlichen Einschränkungen.

Durch die Hanglage entstehen mehrere Terrassen auf unterschiedlichen Ebenen – ideale Plätze für Sonne oder Schatten zu jeder Tageszeit. Vom Wohnbereich und besonders vom Dachgeschoss genießen Sie einen unverbaubaren, beeindruckenden Weitblick über den Rhein.

## Ausstattung

Wohnhaus

- Baujahr 1996, umfassende Sanierung 2013/2014
- Personenaufzug von der Garage bis ins Dachgeschoss
- Wohnfläche ca. 241 m<sup>2</sup>
- 6 Zimmer
- 3 Bäder (1 Vollbad, 2 Duschbäder, davon eins mit bodengleicher Dusche)
- Hauswirtschaftsraum
- Kaminofen 2024 erneuert
- Gasheizung (Buderus, 2015) mit Warmwasserbereitung
- Solarkraftwerk (Balkonmodul) im Dachgeschoss
- Speicher/Dachboden
- Glasfaser bis ins Haus verlegt

Grundstück

- 1.127 m<sup>2</sup>, vollständig eingezäunt
- Mehrere Terrassen auf verschiedenen Ebenen, mit verschiedenen Ausrichtungen
- Serpentinweg im Hangbereich
- Unverbaubarer Rheinblick
- Doppelgarage plus zusätzliche Stellplätze für bis zu 4 PKW

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Besonderheiten

- Barrierefreiheit durch Personenaufzug – selten in dieser Form
- Großzügige Terrassenflächen rund ums Haus
- Ruhige, familienfreundliche Lage in einer kleinen Stichstraße
- Traumhafter, unverbaubarer Blick auf den Rhein
- Viel Platz für Familien, Mehrgenerationen oder Wohnen mit Assistenzbedarf
- Sehr gute Verkehrsanbindung und fußläufige Nahversorgung

## **Lage**

Braubach, eine charmante Stadt mit ca. 3.000 Einwohnern, bietet eine hervorragende Infrastruktur:

- Discounter, Café, Bäckerei – alles fußläufig erreichbar
- Ärztliche Versorgung (internistische Hausarztpraxis) und Physiotherapie im Ort
- Grundschule und zwei Kindergärten in Braubach
- Weiterführende Schulen (Realschule+, Gymnasien) im nahegelegenen Lahnstein
- Bahnhof Braubach in wenigen Gehminuten erreichbar – direkte Anbindung Richtung Neuwied und Frankfurt
- Bushaltestelle mit Verbindungen nach Lahnstein und Koblenz
- Koblenz-Zentrum nur ca. 12 km über die B42
- Tennisclub, Hallen- und Freibad in Lahnstein
- KD-Anleger für Ausflüge ins Mittelrheintal
- Rheinsteig und zahlreiche weitere Wanderwege, darunter der Kur- und Heilwald Lahnstein

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| Energieausweistyp      | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014    |
| Endenergieverbrauch    | 95,02 kWh/(m²a)   |
| Energieeffizienzklasse | C                 |

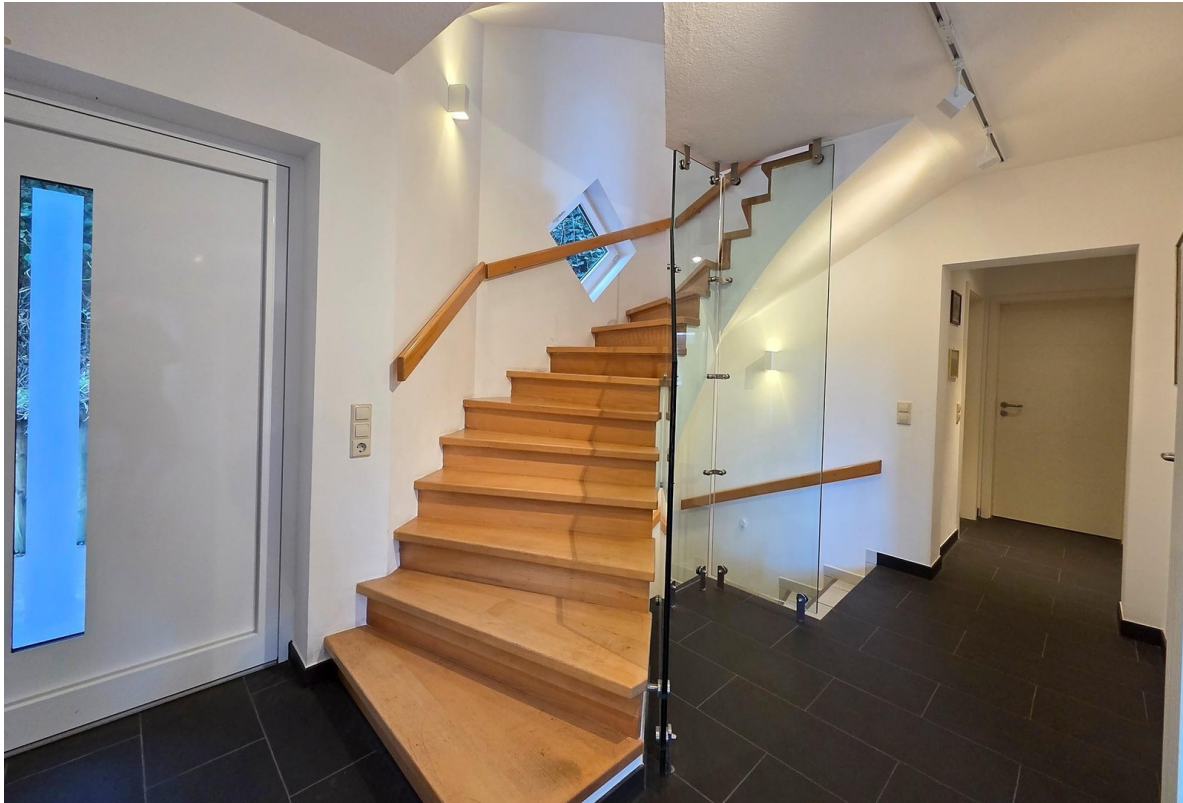


## Exposé - Galerie



Außenansicht - Eingang

# Exposé - Galerie



Aufgang EG



Flur EG

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich EG



Diele EG

# Exposé - Galerie



Erkerzimmer EG



Gästebad EG

# Exposé - Galerie



Zimmer EG



Zimmer EG

# Exposé - Galerie



Badezimmer EG



Wohnbereich 1.OG

# Exposé - Galerie



Wohnbereich 1.OG



Kaminofen

# Exposé - Galerie



Wohn/Essbereich



Essbereich 1.OG

# Exposé - Galerie

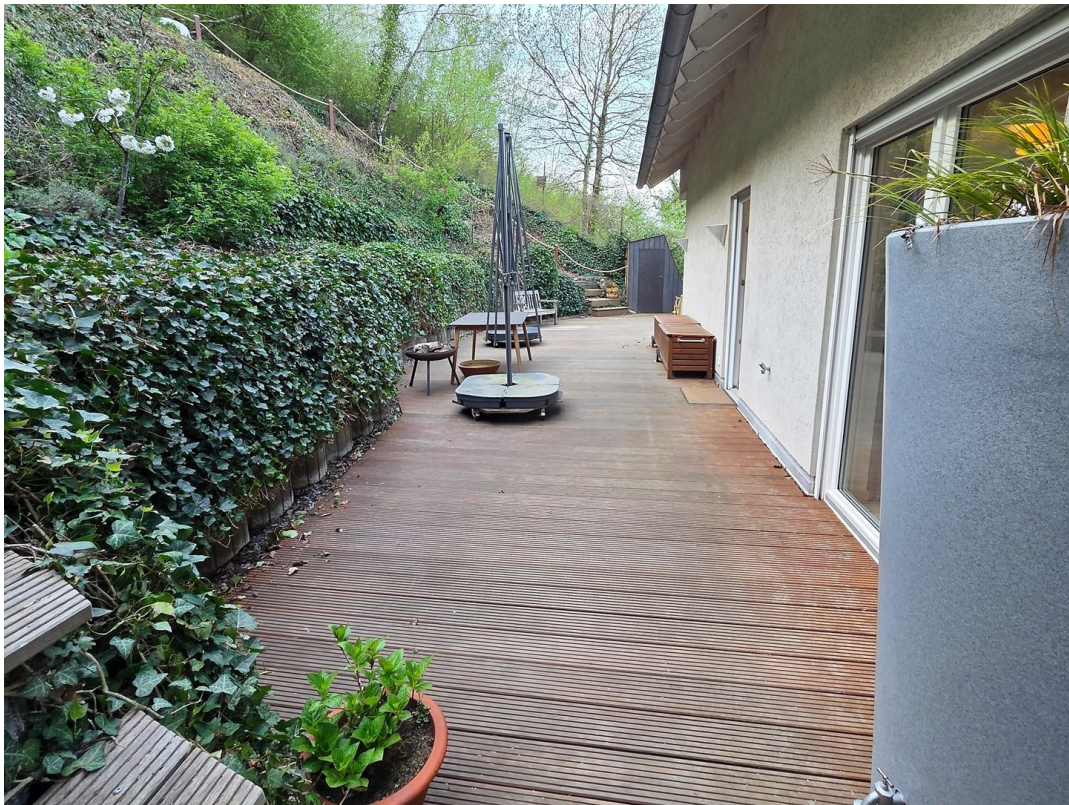


Küche 1.OG

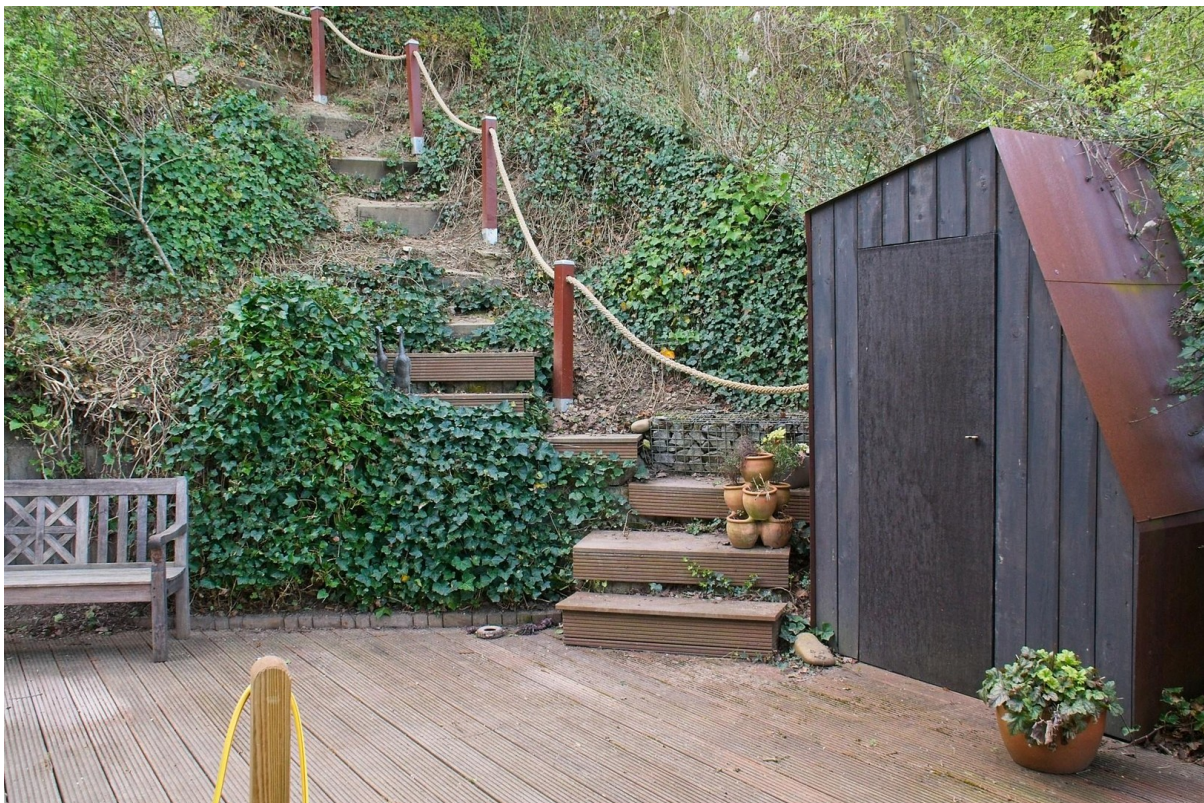


Küche 1.OG

# Exposé - Galerie



Terrasse Wohnzimmer



Terrasse Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Terrasse Wohnzimmer



Flug DG

# Exposé - Galerie



Zimmer DG



Zimmer DG

# Exposé - Galerie



Zimmer DG



Badezimmer DG

# Exposé - Galerie



Ansicht Aufzug DG



Aussicht DG

# Exposé - Galerie



Ausblick DG



Ausblick DG

# Exposé - Galerie

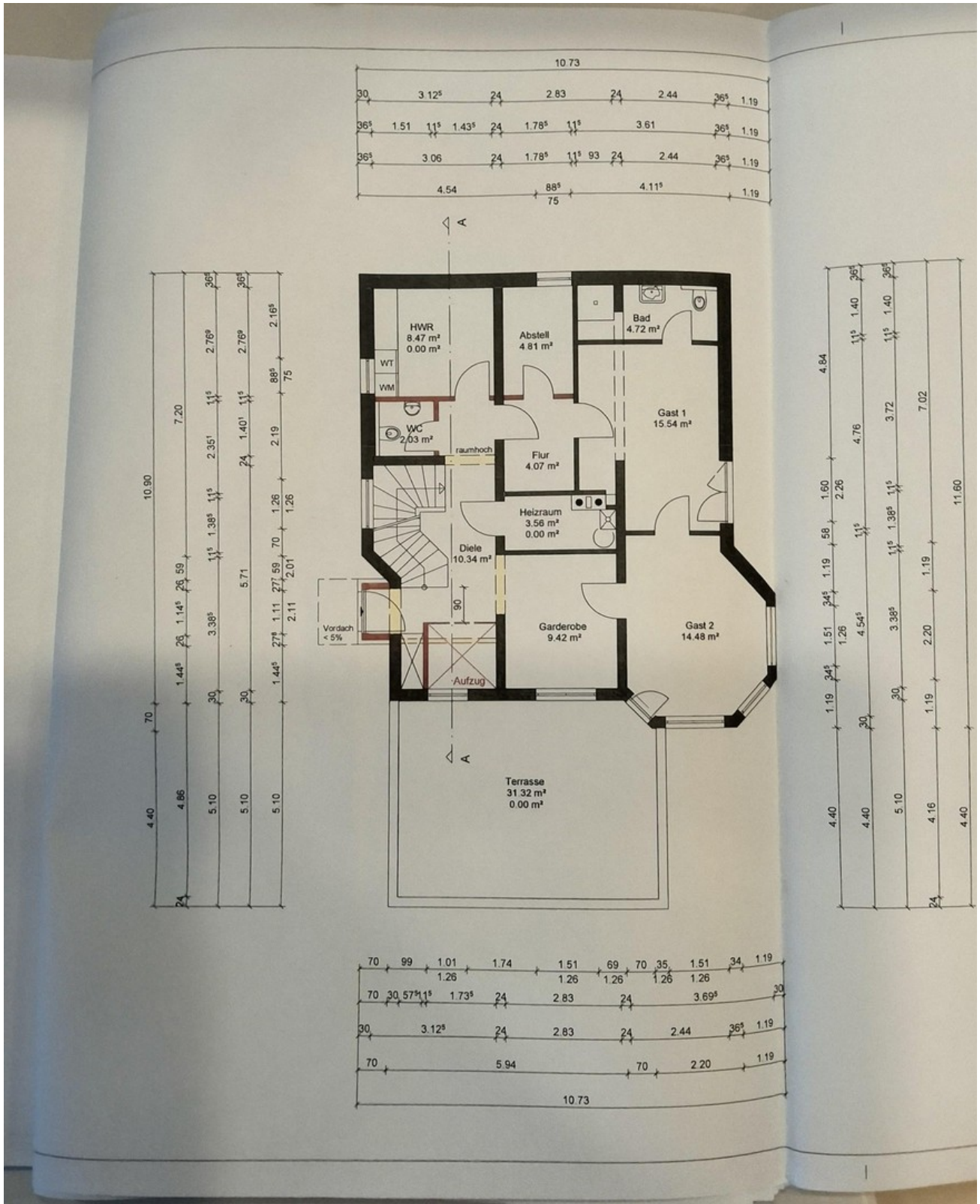


Außenansicht



Außenansicht

# Exposé - Grundrisse





# Exposé - Grundrisse

