

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 ²	Zustand	modernisiert
Etagen	4	Badezimmer	3
Zimmer	6,00	Garagen	2
Wohnfläche	241,00 m ²	Stellplätze	2
Nutzfläche	45,70 m ²	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 Abgeschiedenheit – 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 m²
- 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 m², 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/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C

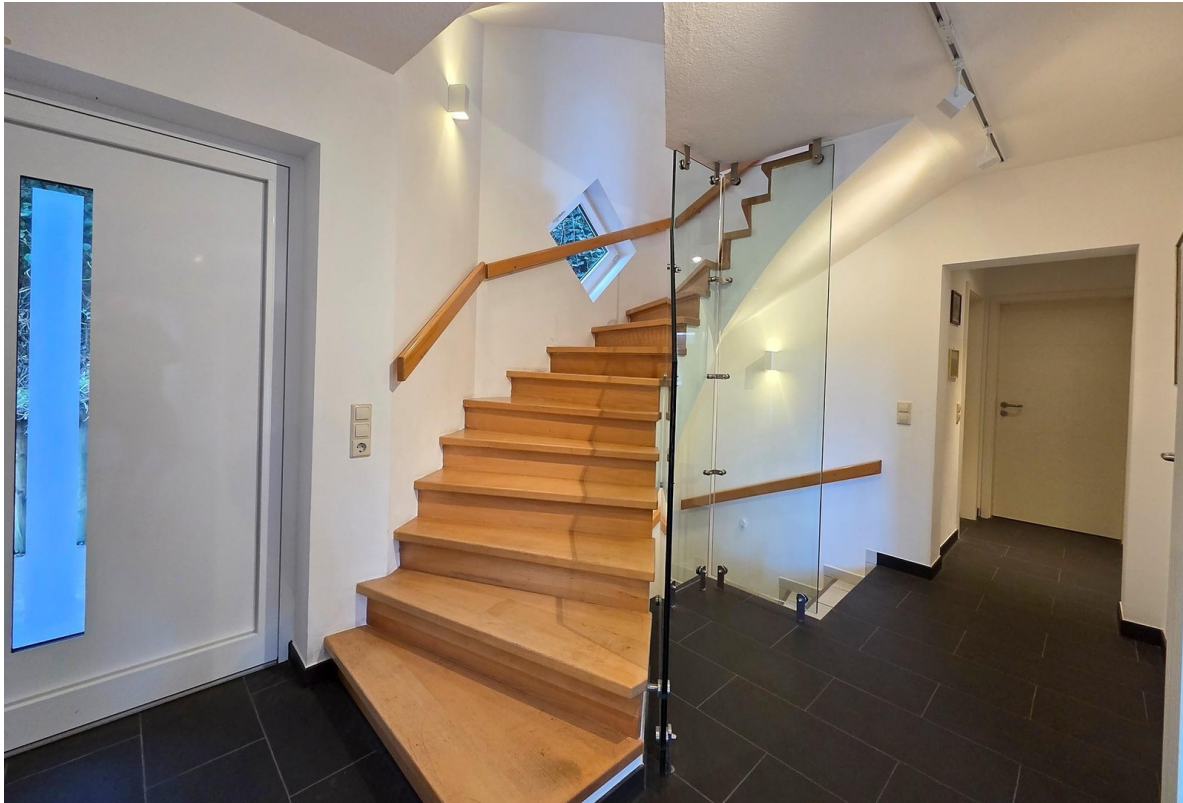


Exposé - Galerie



Ausblick Wohnzimmerterrasse

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

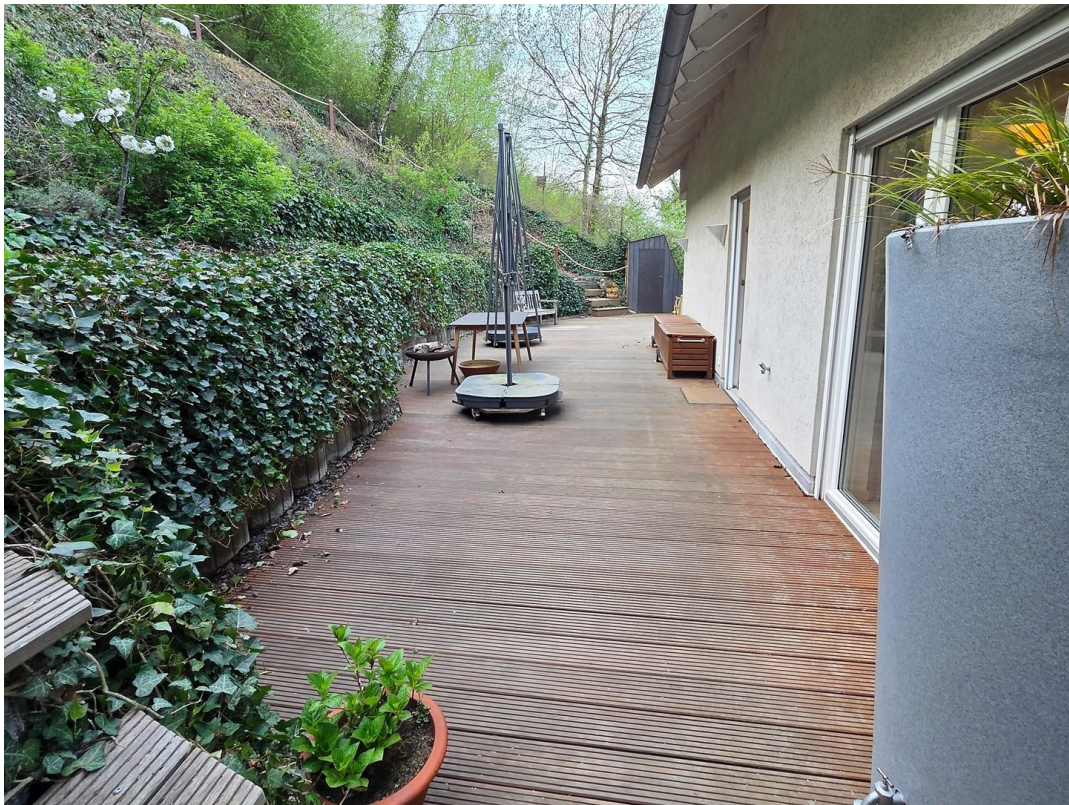


Küche 1.OG

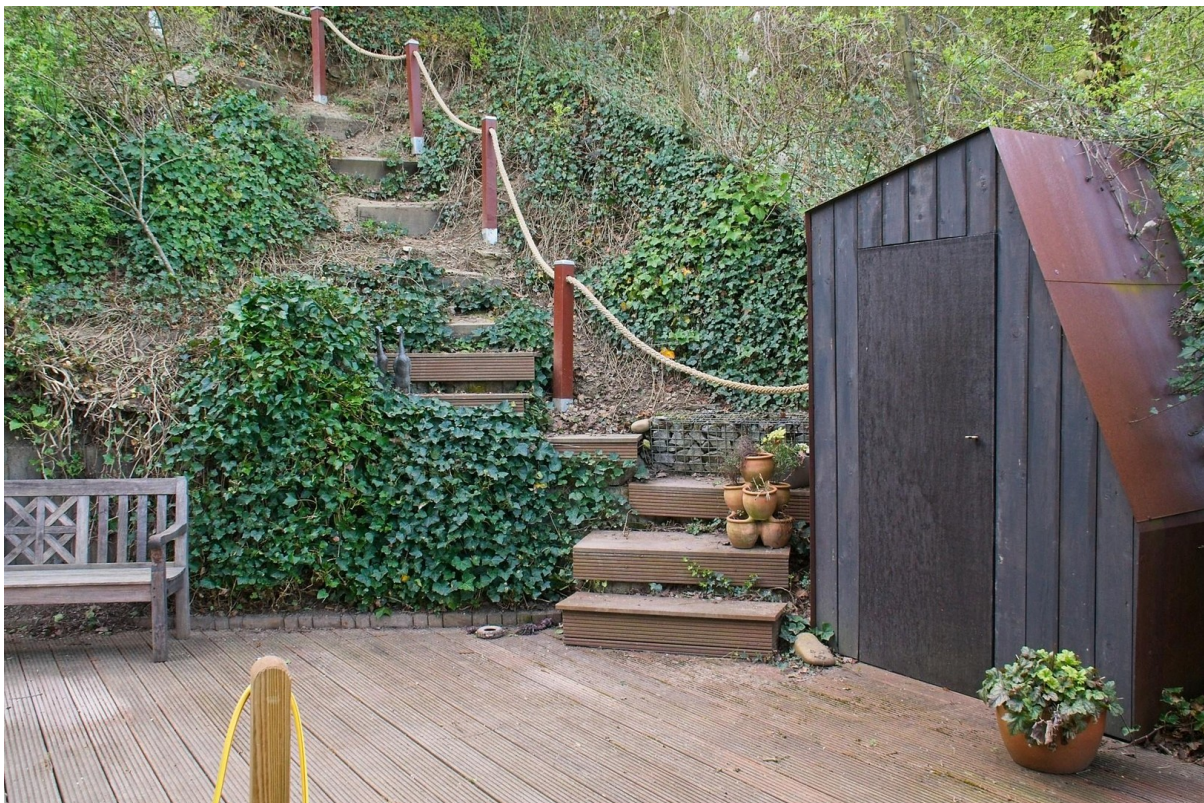


Küche 1.OG

Exposé - Galerie



Terrasse Wohnzimmer



Terrasse Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Terasse 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

