

# Exposé

## Einfamilienhaus in Kastellaun

### Energetisch saniertes Einfamilienhaus in Top-Lage



Objekt-Nr. OM-445460

### Einfamilienhaus

Verkauf: **399.000 €**

Ansprechpartner:  
Mario Maus

56288 Kastellaun  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	1950	Übernahmedatum	01.01.2027
Grundstücksfläche	518,00 m <sup>2</sup>	Zustand	saniert
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	115,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	120,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein im Jahr 2009 umfassend saniertes und umgebautes Einfamilienhaus (Ursprung 1950) in attraktiver Lage von 56288 Kastellaun. Das Gebäude wurde energetisch auf das Niveau eines Neubaus gebracht und bietet modernsten Wohnkomfort.

Es wird mit Luftwärmepumpe und Kaminofen geheizt. Zusätzlich bietet es eine Klimaanlage im gesamten Haus, welche sowohl zum Heizen, als auch zum Kühlen genutzt werden kann.

Ebenso ist eine 10kw PV-Anlage vorhanden, wodurch sich die Heiz- und Stromkosten zusammen mtl. auf unter 150,- belaufen!

Die Brauchwasser-Wärmepumpe ist nagelneu.

Im Wohnzimmer ist ein Anschluss für einen Kaminofen vorbereitet.

Auf den Fotos können sie die gepflegte Gartenanlage und das dazugehörige Gartenhaus sehen.

Zimmer:

Erdgeschoss:

Große Küche, Wohn-,Esszimmer, Gästebad mit Urinal,

Obergeschoss:

3 Zimmer, Bad,

Keller: Wäscherraum mit Zugang zum Garten, Vorratsraum mit Heizungsaufstellung, ein weiteres Zimmer, das als Büro oder Gästezimmer genutzt werden kann.

Außerdem gibt es einen Dachboden mit viel Stauraum und eine 50m<sup>2</sup> große Garage.

Die Einbauküche und hochwertige Badmöbel verbleiben im Objekt und sind im Kaufpreis enthalten.

## Ausstattung

Das Haus hat keinen Renovierungsstau.

Es ist ab Übergabe sofort bezugsfertig.

### **Fußboden:**

Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Da wir aktuell noch ein anderes Haus vor Einzug renovieren, wird dieses erst gegen Ende des Jahres/Anfang nächsten Jahres übergeben. Deshalb wird zur beidseitigen Absicherung ein notarieller Kaufvorvertrag geschlossen. Dies bietet Ihnen die Sicherheit, sich heute ein technisch erstklassiges Haus zu festen Konditionen für die nahe Zukunft zu sichern.

## Lage

Top-Lage in Kastellaun (Alles in 5 Min. Fußweg!):

Die Infrastruktur ist unschlagbar. In nur ca. 5 Minuten erreichen Sie zu Fuß:

Bildung:

Kindergarten, Grundschule und IGS Kastellaun.

Einkaufen:

Aldi, EDEKA, DM, Tedi und weitere Geschäfte.

Ärzte, Schwimmbad, uvm..

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	79,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

