

Exposé

Einfamilienhaus in Oberwesel

Wunderschönes Wohnen mit Blick auf den Rhein und die Weinbergen als Hinterhof.



Objekt-Nr. OM-449143

Einfamilienhaus

Verkauf: **725.000 €**

55430 Oberwesel
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	2010	Zustand	Neuwertig
Grundstücksfläche	1.200,00 m ²	Schlafzimmer	2
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	3,00	Garagen	1
Wohnfläche	216,00 m ²	Carports	1
Nutzfläche	73,00 m ²	Stellplätze	3
Energieträger	Strom	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses moderne Einfamilienhaus wurde 2010 auf einem knapp

1200 m² großen Grundstück im Neubaugebiet „Auf Fasel“ errichtet.

Die gesamte Wohnfläche beträgt 216 m².

Das Haus lässt sich wie folgt beschreiben:

Durch den überdachten Eingang betritt man das Haus und gelangt in ein imposantes, 26 m² großes Foyer. Eine 1,25 Meter breite Wendeltreppe führt in den Wohnbereich im Obergeschoss.

Für eine optimale Aussicht befindet sich der Wohnbereich im Obergeschoss, während Schlafzimmer und Badezimmer im Erdgeschoss liegen, um für angenehme Kühle zu sorgen.

Vom Wohnbereich aus, mit seinen vielen bodentiefen Dreh-Kipp Fenstern, bietet sich ein schöner, freier Blick auf den Rhein und die Stadt Oberwesel.

Das Wohngeschoss verfügt über eine offene Loft-Atmosphäre mit einer Gesamtfläche von 80 m² und einer Firsthöhe von 4,5 Metern.

Die 6 Dachfenster sorgen für angenehmes Tageslicht und werden elektrisch betrieben. Alle umliegenden Fenster sind mit Rolläden ausgestattet.

Angrenzend an die Küche (Ostseite) befindet sich eine geräumige Terrasse von 13 m², auf der sie in der Morgensonne das Frühstück genießen können.

Eine sehr geräumige Toilette (6,75 m²) mit separatem Vorraum mit Waschbecken und ein Abstellraum befinden sich ebenfalls auf dieser Etage. Angrenzend an das Esszimmer befindet sich eine 25 m² große Terrasse (Südseite), die mit der Küchenterrasse verbunden ist.

Im Erdgeschoss befinden sich zwei geräumige Schlafzimmer (24 und 23 m²), jeweils mit eigenem Bad, eines davon zusätzlich mit Ankleidebereich. Das Badezimmer (14 m³) ist mit einer Badewanne, Doppel-Dusche, zwei großen Waschbecken und einem separaten WC mit Bidet ausgestattet. Das Gäste-Badezimmer (4,25 m³) verfügt über Dusche, WC und ein großzügiges Waschbecken. Ein lichtdurchfluteter Wintergarten (21 m²) eignet sich hervorragend als Atelier. Die Garage bietet eine Fläche von 24 m².

Die Bodenplatte wurde verlängert und bildet gleichzeitig das Dach des 45 m² großen Carports; ausreichend Stellplatz für zwei Pkw und gegebenenfalls einen Anhänger.

Ausstattung

Das Haus ist ausgestattet mit einer Vaillant-Wärmepumpe, Fußbodenheizung, modernen Fliesen und Sanitäranlagen, Dreifachverglasung, Rolläden, schallgedämmten Innenwänden, einer

guten Elektroausstattung und Glasfaser-Internet.

Der Schornstein bietet die Möglichkeit der atmosphärischen Beheizung mittels eines Holzofens.

Die hervorragende Wärmedämmung sorgt für ein energieeffizientes Haus, das die Installation von Solaranlagen nahezu überflüssig macht. Das Haus ist nach eigenen Visionen individuell und einzigartig gestaltet worden.

Kurz gesagt, ein geräumiges, komfortables Haus (216 m²) und Terrassen (50 m²) mit einzigartiger Aussicht, in dem Sie sich jeden Tag wohlfühlen werden.

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

All das macht das Leben und wohnen in Oberwesel am Rhein sehr attraktiv...

Lage

Das Haus liegt so, dass man einen wunderschönen Blick auf die Stadt Oberwesel und den Rhein hat. Oberwesel mit knapp 3.000 Einwohnern ist über die A61 und B9 gut erreichbar. Es verfügt über eine vollständige Infrastruktur mit Grund- und weiterführender Schule,

3 Supermärkten, Rossmann, Tedi, Kik und sehr guten Sportanlagen (DJK). Es ist gut zu wissen, dass eine gute Zugverbindung besteht, die halbstündliche Fahrten nach Koblenz (30 Minuten) und Mainz (40 Minuten) ermöglicht. Flughafen Hahn liegt 50 km entfernt und ist in 55 Minuten erreichbar.

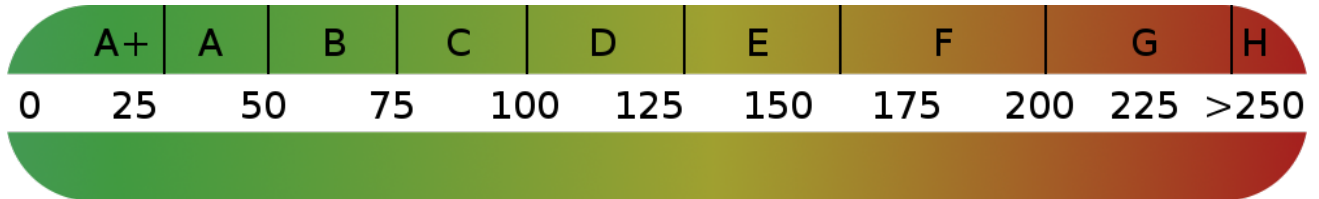
Die Umgebung bietet Wälder, glitzernde Felder und Wanderwege lade Sie zu einem zügigen Spaziergang ein.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	15,90 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+



Exposé - Galerie



Auf Fasel

Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Stadtblick

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Carport



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küchenbereich

Exposé - Galerie



Küchenbereich



Essbereich

Exposé - Galerie



Essbereich



Essbereich

Exposé - Galerie



Balkon Südseite



Balkon Küchenbereich

Exposé - Galerie



Garten



Treppe

Exposé - Galerie



Wintergarten



Schlafzimmer 1

Exposé - Galerie



Badezimmer 1



Schlafzimmer 2

Exposé - Galerie



Badezimmer 2

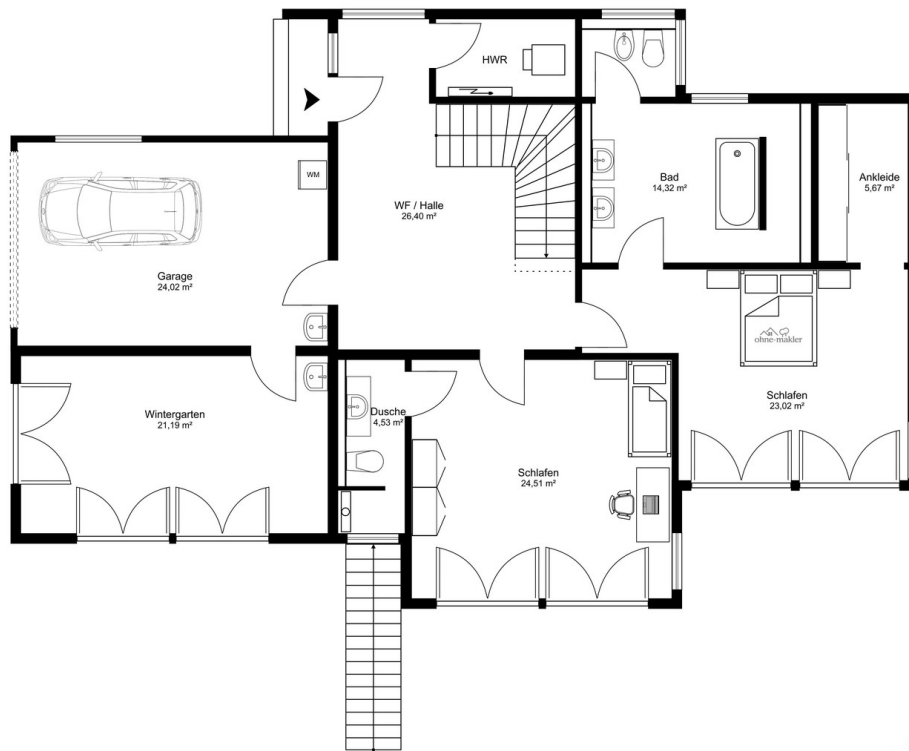


Badezimmer 2

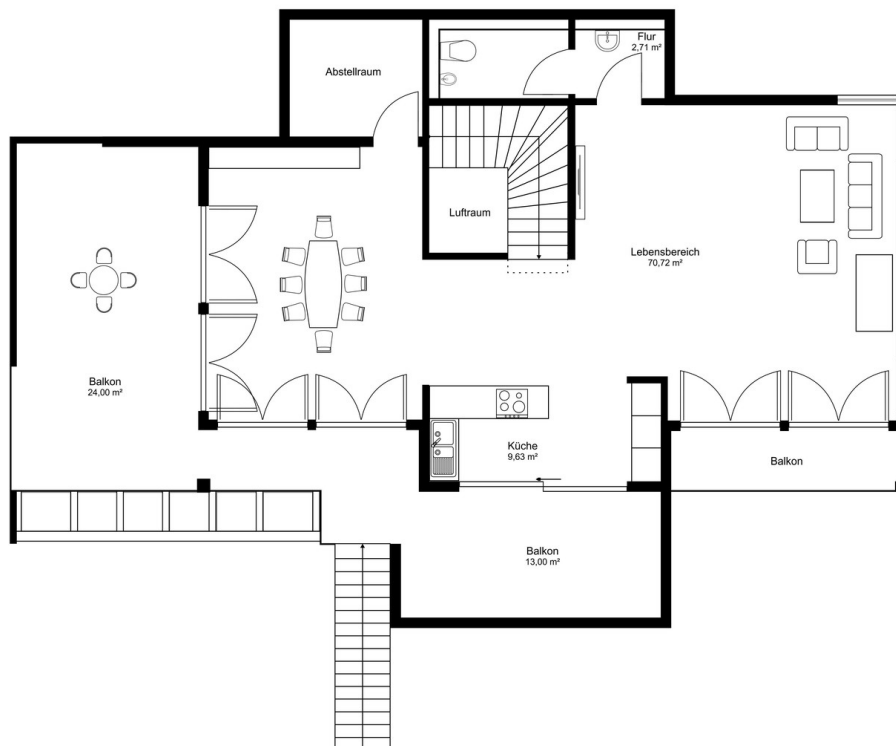
Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss



Obergeschoss

