

# Exposé

## Einfamilienhaus in Asbach

### Modernisierter Bungalow mit großem Garten in Asbach



Objekt-Nr. OM-450798

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **749.000 €**

53567 Asbach  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	1971	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	927,00 m <sup>2</sup>	Zustand	modernisiert
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	174,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	51,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieser freistehende Bungalow aus dem Baujahr 1971 befindet sich in einer gefragten Wohnlage von Asbach und überzeugt mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 174 m<sup>2</sup> sowie einem weitläufigen Grundstück von rund 927 m<sup>2</sup>.

Die Immobilie wurde im Jahr 2016 umfassend saniert und 2026 erneut überarbeitet sowie frisch gestrichen. Sie präsentiert sich in einem gepflegten, zeitgemäßen Zustand und ist sofort bezugsfertig.

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich besticht durch seine Helligkeit und freundliche Atmosphäre, die durch große Fensterflächen unterstrichen wird. Eine Vorbereitung für einen Kamin ist bereits vorhanden.

Insgesamt stehen fünf Zimmer zur Verfügung, davon vier im Erdgeschoss und ein weiteres im Untergeschoss, wodurch sich das Haus ideal für Familien oder auch für die Kombination von Wohnen und Arbeiten eignet.

Die modern ausgestattete Einbauküche mit Gasherd gehört mit zur Ausstattung.

Zum Außenbereich gehören eine teilweise überdachte Terrasse mit Außenkamin sowie ein großzügiger Garten mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Ein Balkon ergänzt das Angebot zusätzlich.

Die Immobilie verfügt über zwei Badezimmer und ein Gäste WC. Im Untergeschoss stehen Ihnen darüber hinaus eine Sauna, ein beheizter Hobbyraum, eine Waschküche sowie weitere Abstellflächen zur Verfügung.

Im Zuge der Sanierung wurden unter anderem eine Fußbodenheizung im Erdgeschoss sowie eine moderne, energieeffiziente Gasheizung in Brennwerttechnik (2016) installiert. Ergänzend sorgt eine Solaranlage zur Warmwasseraufbereitung für zusätzlichen Komfort. Dreifach verglaste Fenster mit elektrischen Rollläden sowie entsprechende Dämmmaßnahmen tragen ebenfalls zur Energieeffizienz bei.

Ein Bedarfsausweis liegt vor. Der Endenergiebedarf beträgt 99,1 kWh/(m<sup>2</sup>·a), der Primärenergiebedarf 113,9 kWh/(m<sup>2</sup>·a). Wesentlicher Energieträger ist Erdgas.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch eine integrierte Garage, drei Außenstellplätze sowie ein elektrisches Einfahrtstor.

Kontakt:

WhatsApp: 017693153590

durchgehend erreichbar

Mobil: 017643372585

erreichbar zwischen 08:00 und 18:00

## Ausstattung

Ausstattung

- \* Freistehender Bungalow
- \* ca. 174 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- \* ca. 927 m<sup>2</sup> Grundstück
- \* 4 Zimmer im Erdgeschoss
- \* 2 Badezimmer
- \* 1 Gäste WC

#### Modernisierung & Technik (2016):

- \* Umfangreiche Kernsanierung / Modernisierung
- \* Fußbodenheizung im Erdgeschoss
- \* Gasbrennwertheizung
- \* Solaranlage zur Unterstützung
- \* 3-fach verglaste Fenster
- \* Elektrische Rollläden
- \* Dämmung (Fassade optimiert)

#### Wohnen & Komfort:

- \* Großzügiger, lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich
- \* Kaminanschluss vorhanden
- \* Hochwertige, moderne Ausstattung
- \* Durchdachte Raumaufteilung

#### Wellness & Untergeschoss:

- \* Sauna im Keller (Wellnessbereich)
- \* Großes Badezimmer im Untergeschoss
- \* Beheizter Hobbyraum
- \* Waschküche
- \* Heizungsraum
- \* Zusätzliche Abstellflächen
- \* Dachboden vorhanden

#### Außenbereich:

- \* Großzügige Terrasse (teilweise überdacht)
- \* Außenkamin
- \* Balkon
- \* Großer, gepflegter Garten

#### Parken & Zugang:

- \* Integrierte Garage
- \* 3 Außenstellplätze
- \* Elektrisches Einfahrtstor

#### **Fußboden:**

Fliesen

#### **Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

Die Immobilie befindet sich in zentraler Lage von Asbach, einer charmanten und lebenswerten Ortschaft mit dörflichem Charakter. Hier genießen Sie eine angenehme Kombination aus Ruhe, Gemeinschaft und einer gut ausgebauten Infrastruktur.

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten sind bequem in wenigen Minuten erreichbar und sorgen für einen komfortablen Alltag. Auch gastronomische Angebote sowie Freizeitmöglichkeiten befinden sich in der näheren Umgebung.

Ein besonderer Vorteil ist die gute Verkehrsanbindung: Die Autobahn A3 erreichen Sie in ca. 10–15 Minuten, wodurch eine schnelle Verbindung in Richtung Köln und Frankfurt gewährleistet ist. Damit eignet sich die Lage ideal für Pendler, die ruhiges Wohnen im Grünen mit einer guten Erreichbarkeit der Städte verbinden möchten.

Insgesamt bietet Asbach eine hohe Lebensqualität mit naturnahem Wohnen und gleichzeitig praktischer Nähe zu wichtigen Verkehrsachsen.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	99,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Hausansicht seitlich

# Exposé - Galerie



Hausansicht hinten



Hausansicht hinten

# Exposé - Galerie



Garten



Treppenaufgang

# Exposé - Galerie



Ansicht Eingangsbereich



Eingangsbereich



Hausflur

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Zimmer 1



Zimmer 2



Zimmer 3

# Exposé - Galerie



Badezimmer EG



Badezimmer EG



Gäste WC

# Exposé - Galerie



Terrasse



Terrasse mit Kamin

# Exposé - Galerie



Balkon



Treppenabgang Keller

# Exposé - Galerie



Keller Hobbyraum Sauna



Keller Hobbyraum Sauna

# Exposé - Galerie



Keller Zimmer 4



Badezimmer Keller

# Exposé - Galerie



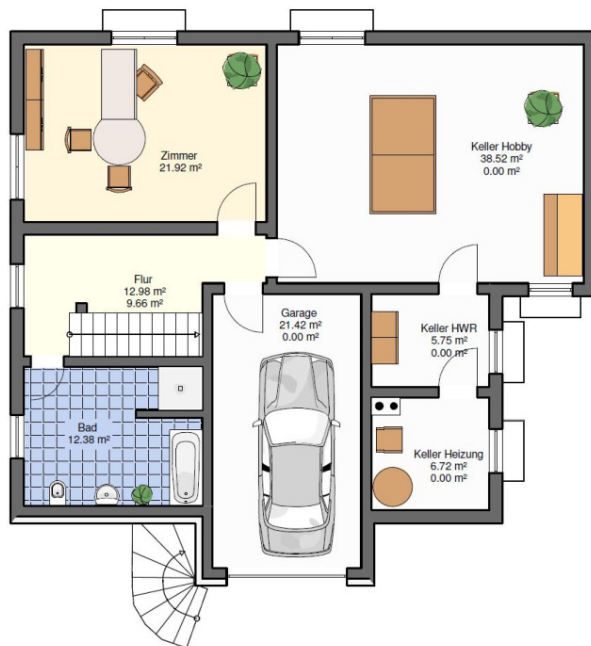
Hauswirtschaftsraum

# Exposé - Grundrisse

Freistehendes Einfamilienhaus mit großem Garten und Garage  
Im Klopseifen 27 in 53567 Asbach



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Kellergeschoss