

# Exposé

## Zweifamilienhaus in Dattenberg

### Traumhafte Fernsicht: Großzügiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung



Objekt-Nr. **OM-457048**

**Zweifamilienhaus**

Verkauf: **859.000 €**

Ansprechpartner:  
Leyendecker

53547 Dattenberg  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	2014	Übernahmedatum	01.02.2028
Grundstücksfläche	669,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	5
Zimmer	10,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	257,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Nutzfläche	50,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein energieeffizientes liebevoll gestaltetes Wohnhaus in Ortsrandlage von Dattenberg bei Linz mit beeindruckender Fernsicht auf den Rhein und die Eifel. Das Haus liegt in einer verkehrssarmen Anliegerstraße, direkt an Wald und Wiese.

Das Haus verfügt über einen sonnigen Garten in Südwestlage, großzügige Fensterflächen mit 3-fach Verglasung und einen Kamin. Hinzu kommt eine Einliegerwohnung mit eigenem Eingang und eigenem kleinen Garten.

Die Immobilie entspricht der Energieeffizienzklasse A und ist mit einer modernen Lüftungsanlage inklusive Wärmerückgewinnung ausgestattet. Ein Glasfaseranschluss sorgt zudem für eine zukunftssichere und schnelle Internetverbindung. Das Haus ist massiv mit Poroton-Ziegeln erbaut, im EG und OG gibt es eine hinterlüftete Holzfassade mit Mineralwolldämmung.

Für Ihre Fahrzeuge stehen zwei Stellplätze unter einem Carport sowie ein weiterer Stellplatz ohne Überdachung zur Verfügung.

Grundstück: 669 m<sup>2</sup>

Wohnfläche, gesamt 257 m<sup>2</sup>

Hauptwohnung 188 m<sup>2</sup>

Einliegerwohnung 69,15 m<sup>2</sup>

Nutzfläche ca. 50 m<sup>2</sup> (Keller, DG, Geräteraum)

Hauptwohnung

-Offener Küche-Wohnbereich

-7 weitere Zimmer

-2 Bäder

-In den Wohnraum integrierter Wintergarten

-Kaminofen

-Böden Massivholz, Laminat, Fliese

-Aufteilung siehe Grundriss

Einliegerwohnung

-aktuell vermietet

-Offener Küche-Wohnbereich

-1 Schlafzimmer

-1 Bad

-eigener Eingang, eigene Terrasse und kleiner Garten

Außenbereich

-Carport, Geräteschuppen (ca. 15m<sup>2</sup>)

-Garten über 2 Ebenen

-Zusätzlicher Außenstellplatz

## Ausstattung

Technische Ausstattung

Gasheizung: Viessmann Vitodens 200 W

Solarthermie: 3 Viessmann Vitosol 200 F, 400 I

Solarspeicher Lüftungsanlage: Vallox 510 E

DSL-Anschluss: Telekom (bis 100 Mbit/s)

11 kW Wallbox

Glasfaseranschluss: Deutsche Glasfaser (bis 1 Gbit/s)

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Wichtig: Da wir neu bauen, kann das Haus erst ab Anfang 2028, ggf. früher bezogen werden. Wir bevorzugen bis dahin einen Verkauf mit Rückvermietung, sind aber auch für andere Varianten offen.

Der Verkauf erfolgt von privat ohne Provision.

## Lage

Das Haus liegt im idyllischen Weinort Dattenberg bei Linz am Rhein. In fußläufiger Entfernung befindet sich eine Kita, im Umkreis von 5 Kilometern befinden sich Grundschule, Realschule und Gymnasium. Ebenfalls Lebensmittel-Läden, Apotheke, Ärzte. Der Bahnhof in Leubsdorf ist fußläufig erreichbar, mindestens 1x pro Stunde fährt ein Bus nach Linz. In 30 Minuten ist man mit dem Auto in Bonn, in 25 Minuten in Neuwied.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	36,89 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



Haus über 3,5 Etagen

# Exposé - Galerie



Aussicht von Terrasse EG



EG - Offener Wohnbereich

# Exposé - Galerie



EG - WZ mit Wintergarten



EG - Offene Küche

# Exposé - Galerie



EG - Offener Essbereich

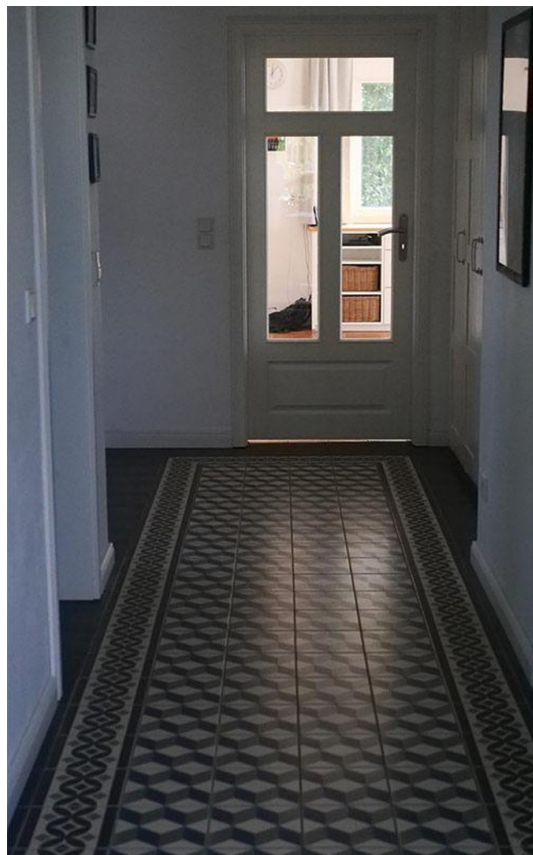


EG - Kamin

# Exposé - Galerie



EG - Bad mit Dusche



EG - Flur

# Exposé - Galerie



Aussicht Dachterrasse



Seitenansicht Garten

# Exposé - Galerie



1 OG - Bad



1 OG - Schlafzimmer 1

# Exposé - Galerie



1 OG - Schlafzimmer 2



1 OG - Schlafzimmer 3

# Exposé - Galerie



1 OG - Galerie



DG - Büro mit Dachterrasse

# Exposé - Galerie



DG - Gästezimmer



Garten mit Spielhaus

# Exposé - Galerie



Einlieger Separater Eingang



Einlieger - Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Einlieger - Wohnbereich



Einlieger - Mit eigenem Garten

# Exposé - Galerie



Einlieger - Eigene Terrasse



Einlieger - Ausblick Terrasse

# Exposé - Galerie



Einlieger - Begehbare Dusche



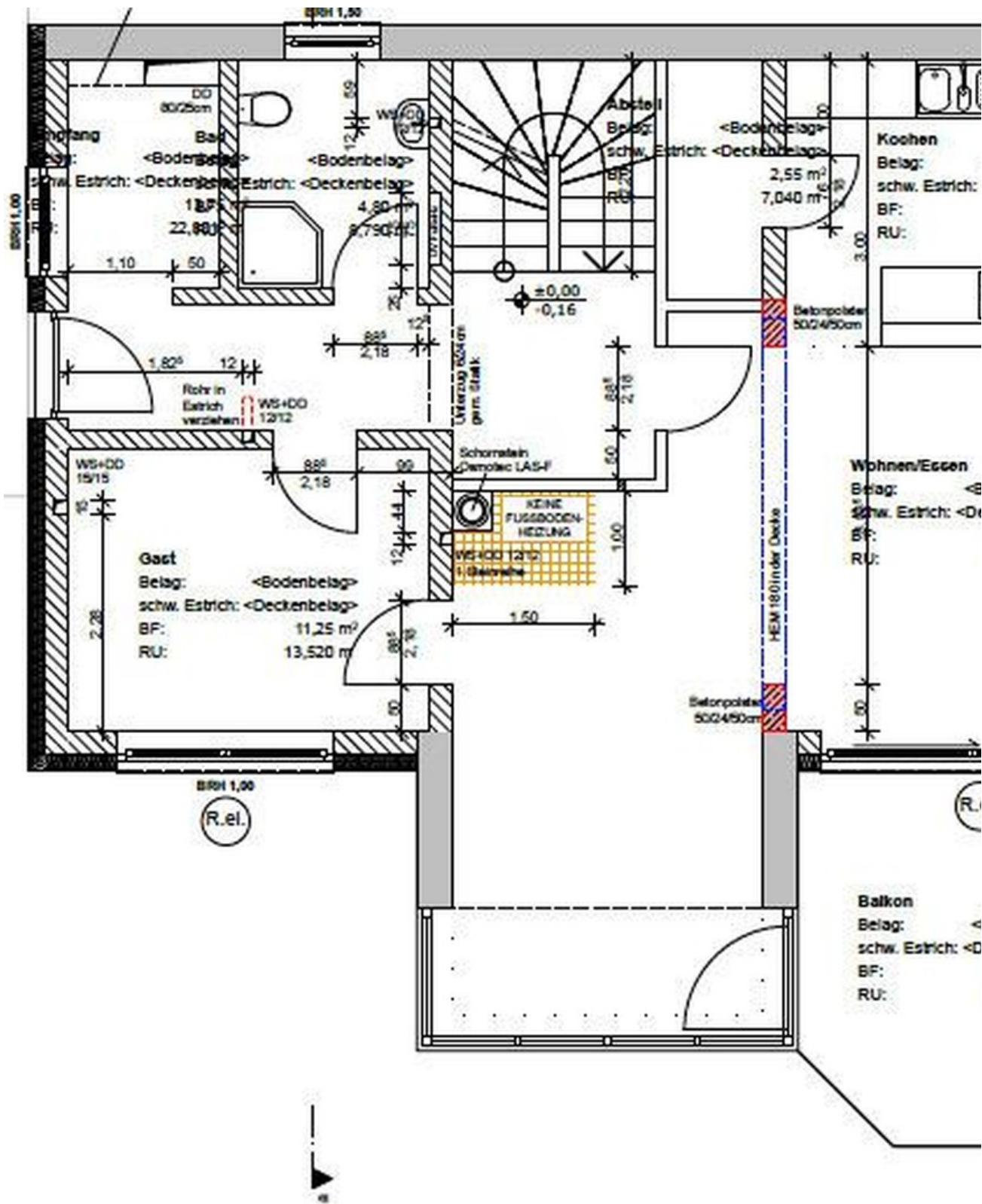
Einlieger - Badewanne

# Exposé - Galerie

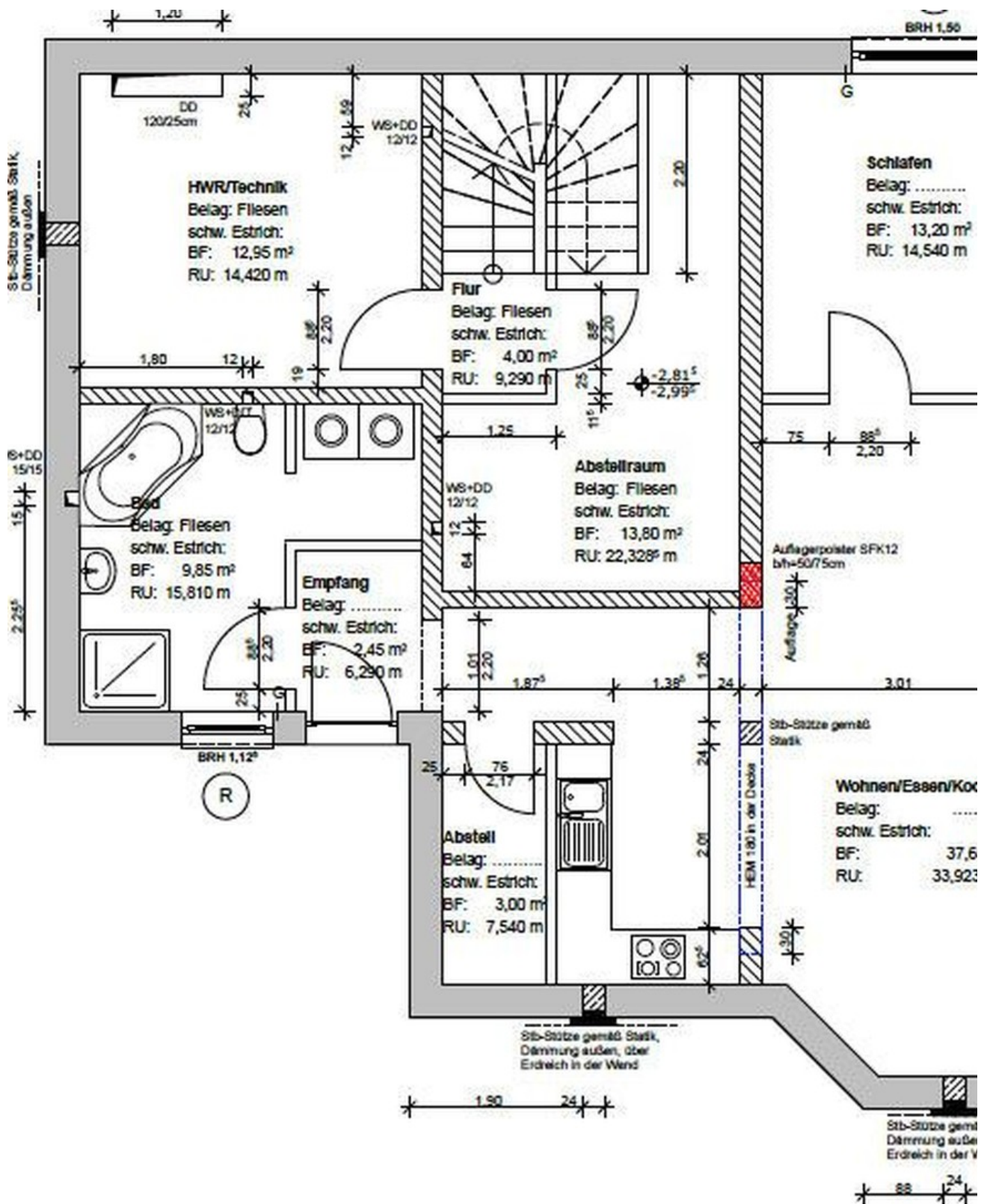


Einlieger - Schlafzimmer

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

