

Exposé

Einfamilienhaus in Sankt Katharinen (Landkreis Neuwied)

Modernes Einfamilienhaus mit Smart Home & hochwertiger Ausstattung in ruhiger Lage bei Linz am Rhein



Objekt-Nr. OM-459722

Einfamilienhaus

Vermietung: **2.380 € + NK**

Ansprechpartner:
Bernhardt Lüddecke

Im Königsfeld 29
53562 Sankt Katharinen (Landkreis Neuwied)
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	2022	Übernahme	ab Datum
Grundstücksfläche	500,00 m ²	Übernahmedatum	01.09.2026
Etagen	2	Zustand	Neuwertig
Zimmer	7,00	Schlafzimmer	5
Wohnfläche	180,00 m ²	Badezimmer	3
Nutzfläche	200,00 m ²	Carports	1
Energieträger	Strom	Stellplätze	2
Nebenkosten	200 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses moderne Einfamilienhaus aus dem Jahr 2022 bietet auf ca. 180 m² ein hochwertiges und energieeffizientes Wohnkonzept in ruhiger Wohnlage von St. Katharinen (Ortsteil Hargarten).

Die Immobilie eignet sich ideal für Familien oder beruflich bedingte, zeitlich begrenzte Wohnsituationen mit gehobenem Anspruch.

Ausstattung

Das Haus verfügt über eine hochwertige Grundausstattung sowie ausgewählte technische und komfortable Extras:

Wohnbereich & Küche

Hochwertige Einbauküche inkl. Nivona Kaffeefullautomat

Großzügiger Essbereich

85-Zoll-TV mit elektrischer Höhenverstellung

Schlafen & Bäder

5 Schlafzimmer

3 moderne Badezimmer

Technik & Komfort

Energieeffizienzklasse A (Neubau 2022)

Smart-Home-System

Automatische Türschließanlage

Saug- und Wischroboter

Waschmaschine & Trockner

Homeoffice

Höhenverstellbarer Schreibtisch

2 große Monitore

Außenbereich

Zwei Terrassen mit Pergola

Komplett umzäuntes Grundstück

Familienfreundlicher Garten mit Spielbereich, Sandkasten und Matschküche

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Sonstiges

Die Immobilie ist teilweise möbliert bzw. mit ausgewählten Einrichtungs- und Ausstattungselementen versehen und ermöglicht einen komfortablen, sofort nutzbaren Wohnstandard ohne großen Einrichtungsaufwand.

Das Mietverhältnis ist zeitlich befristet (2 bis 5 Jahre).

Haustiere können nach vorheriger Absprache berücksichtigt werden.

Besichtigungen erfolgen nach individueller Terminvereinbarung.

Lage

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Nebenstraße im begehrten Ortsteil Hargarten (St. Katharinen, Landkreis Neuwied) und ist von einer gepflegten, gewachsenen Wohnbebauung umgeben.

Die Lage verbindet ruhiges Wohnen im Grünen mit einer sehr guten Anbindung an die umliegenden Städte. Linz am Rhein ist in wenigen Minuten erreichbar, Bonn liegt etwa 30 km entfernt und die Autobahn A3 (Anschlussstelle Bad Honnef/Linz) ist in ca. 8 km schnell erreichbar.

Im Ort selbst ist eine gute Grundversorgung vorhanden: Einkaufsmöglichkeiten (u. a. Aldi und Rewe), Kindergarten, Grundschule, Ärzte, Apotheke sowie Banken befinden sich direkt vor Ort. Ergänzt wird das Angebot durch zahlreiche Freizeit- und Sportmöglichkeiten in der näheren Umgebung.

Der Ortsteil Hargarten zeichnet sich zudem durch seinen dörflichen Charakter mit gepflegtem Umfeld und einem kleinen, regionalen Hofladen im Ortskern aus.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	34,05 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Hausansicht

Exposé - Galerie



Flur



Aussicht Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Garten



Garten

Exposé - Galerie



Garten



Garten

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Essbereich

Exposé - Galerie



Küche



Waschküche

Exposé - Galerie



Elternschlafzimmer



Elternbadezimmer

Exposé - Galerie



Elternbadezimmer



Elternbadezimmer

Exposé - Galerie



Flur Oben



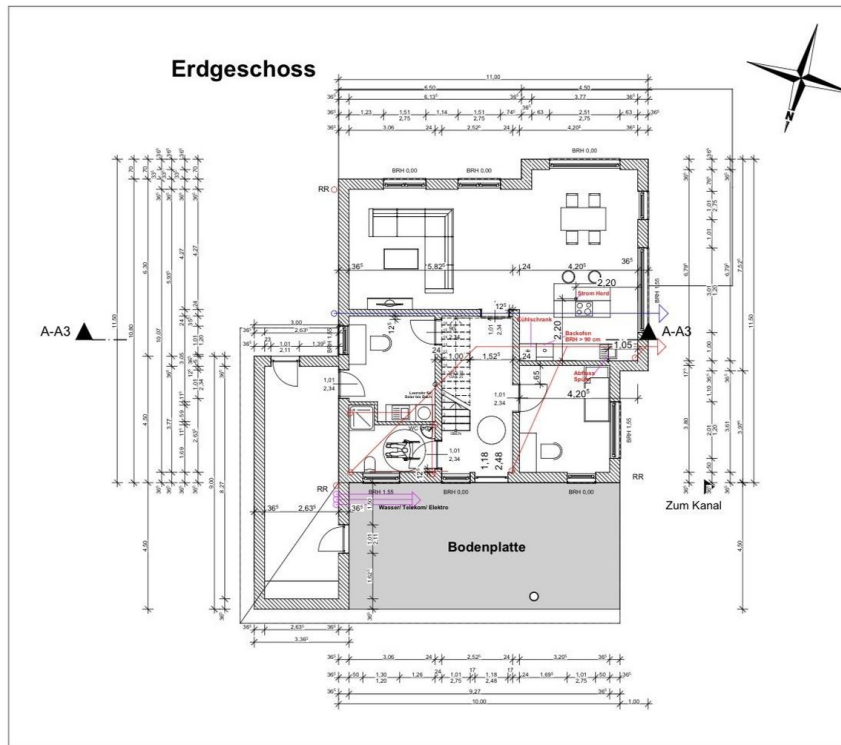
Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Büro / Schlafzimmer

Exposé - Grundrisse



EG

1:100

