

# Exposé

## Einfamilienhaus in Mogendorf

**Helles Familienhaus mit großem Garten in ruhiger  
Wohnlage-sehr gute Verkehrsanbindung**



Objekt-Nr. OM-459838

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **399.000 €**

56424 Mogendorf  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	1968	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	689,00 m <sup>2</sup>	Zustand	saniert
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	229,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	107,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Provisionsfrei – Direktverkauf vom Eigentümer

Solide Bausubstanz, erneuerte Installationen, Energieeffizienzklasse B

Dieses großzügige, helle Familienhaus mit großem Garten verbindet solide Substanz mit zeitgemäßem Wohnkomfort.

„Ein Haus, das hält, was es verspricht – mit dem Platz, den Familien wirklich brauchen, und einem Garten, der zum Leben einlädt.“

Das Herzstück des Erdgeschosses ist ein helles, 50 m<sup>2</sup> großes Wohn- und Esszimmer mit direktem Zugang zu Terrasse, Garten und Wintergarten über zwei großformatige Glas-Schiebetüren. Im Sommer öffnet sich das Leben in den Außenbereich, im Winter lädt der Kachelofen zum Verweilen ein.

Der vollverglaste Wintergarten (15 m<sup>2</sup>) mit drei Glas-Schiebetüren, schaffen einen fließenden Übergang zwischen innen und außen – zu jeder Jahreszeit nutzbar.

- Separater Küchenraum mit Einbauküche, offen zum Wohn-Esszimmer
- Vorratskammer direkt an der Küche.
- Angehängt ist ein Planungs-Entwurf für einen möglichen Umbau der Küche als "Back-Kitchen" mit Hauptküche im Wohn/Essbereich.
- Großzügiges offenes Treppenhaus mit Galerie
- Großer verglaster Eingangsbereich
- 4 weitere Zimmer (11–28 m<sup>2</sup>) für die ganze Familie
- Ankleidezimmer (17 m<sup>2</sup>) mit Einbauschränken – rückbaubar zum Zimmer
- Bad EG: ebenerdige Dusche, Glaskabine, WC
- Bad OG: 2 Waschbecken, WC, Bidet, ebenerdige Dusche, Glaskabine
- Vollunterkellerung: ~100 m<sup>2</sup> Nutzfläche, 3 Kellerräume + Waschküche
- Garage (PKW / Fahrräder / Motorräder)
- Geräumiges Holz-Gartenhaus mit Ziegeldach
- Großer Garten mit Rasenfläche zum Spielen
- 3 Terrassen (mit Glasdach / Markise / im hinteren Garten)
- 1 Balkon
- 1 weiterer PKW-Stellplatz auf dem Grundstück

## Ausstattung

Energetische Modernisierungen & Innenausstattung

- Gas-Brennwertheizung
- überwiegend dreifach-Verglasung
- 10 cm Außenisolierung
- 15 cm Dachisolierung

- Kachelofen im Wohnzimmer (beheizbar mit regenerativen Brennstoffen; Heizeinsatz-Austausch erforderlich. Angebot vorhanden, ca. 4.700 €)
- Hochwertige Fliesen im gesamten Wohnbereich und auf den Treppen
- Keller- und Garagenboden gefliest
- 4 Dach-Schwingfenster im Obergeschoss für viel Licht
- Einbauschränke im Ankleidezimmer (OG)

#### Technik & Außen

- Hochwertige Sanitäreinrichtungen, ebenerdige Duschen mit Glastrennwänden
- Überwiegend automatisierte Rollläden
- angetriebenen Außenjalousien und Markisen am Wintergarten
- Gigabit-Kabelnetz-Anschluss vorhanden
- Elektrisches Garagentor mit Fernbedienung
- Zeitgemäße Anzahl von Steckdosen
- 380V-Starkstromsteckdose
- Mähroboter
- Solide Tonziegelbauweise, Dach aus Tonziegeln.
- Wasserrohre in Kupfer, Heizungsrohre überwiegend in Kupfer

#### **Fußboden:**

Fliesen

#### **Weitere Ausstattung:**

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

## **Sonstiges**

Alle Angaben dienen der unverbindlichen Vorabinformation. Maße, Entfernungen und Flächen sind Circa-Angaben; Wohnflächen nach DIN 277, Entfernungen per Routenplaner ermittelt.

Überzeugen Sie sich selbst, vereinbaren Sie Ihren persönlichen Besichtigungstermin. Dieses Haus erschließt sich beim Besuch.

PROVISIONSFREI · DIREKTVERKAUF

## **Lage**

Das Haus liegt in einer ruhigen Wohnstraße ohne Durchgangsverkehr – und trotzdem mitten im Leben: Schule, Kindergarten und Bushaltestelle sind zu Fuß erreichbar, die Autobahn A3 nur 1,3 km entfernt. Zum Waldrand ist es ein kurzer Spaziergang.

Schulen & Familie

Grundschule - 400 m

Kindergarten - 400 m

Sporthalle & Bücherei - 350 m

Abenteuerspielplatz - 500 m

Realschule plus (Wirges) - 5 km

Gymnasium & Landesmusikgymnasium (Montabaur) - 10 km

## Verkehr & Erreichbarkeit

Bushaltestelle (4 Linien) - 450 m

Auffahrt A3 - 1,3 km

Bahnhof Siershahn (Regionalverkehr) - 1,7 km

ICE-Bahnhof Montabaur - 10 km / 15 min

Koblenz Innenstadt - 29 km / 30 min

Köln / Frankfurt - 90 km / 105 km

## Freizeit & Versorgung

Restaurants (indisch / griechisch-türkisch) - 500 m

Bäckerei mit Café - 750 m

Freibad - 3,7 km

Supermärkte, Ärzte, Apotheke - 4 km

Waldrand - 1 km

Westerwälder Seenplatte - 14 km

## **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	63,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Haus von Gartenterasse

# Exposé - Galerie



Draufsicht Gartenseite



Draufsicht von Vorderseite



Draufsicht von Süden

# Exposé - Galerie



Vorderseite mit PKW Stellpla



Garten

# Exposé - Galerie



Gartenterasse-Gartenhaus



Terrasse am Wintergarten

# Exposé - Galerie



Wintergarten



Garten

# Exposé - Galerie



Dusche EG



Bad EG

# Exposé - Galerie



Dusche OG



Bad OG

# Exposé - Galerie



Kachelofen Feuerungsseite



Kachelofen

# Exposé - Galerie



Zugang und Haustür



Hintere Terasse Westen

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich mit Galerie



Galerie

# Exposé - Galerie



Wohnraum mit Kachelofen

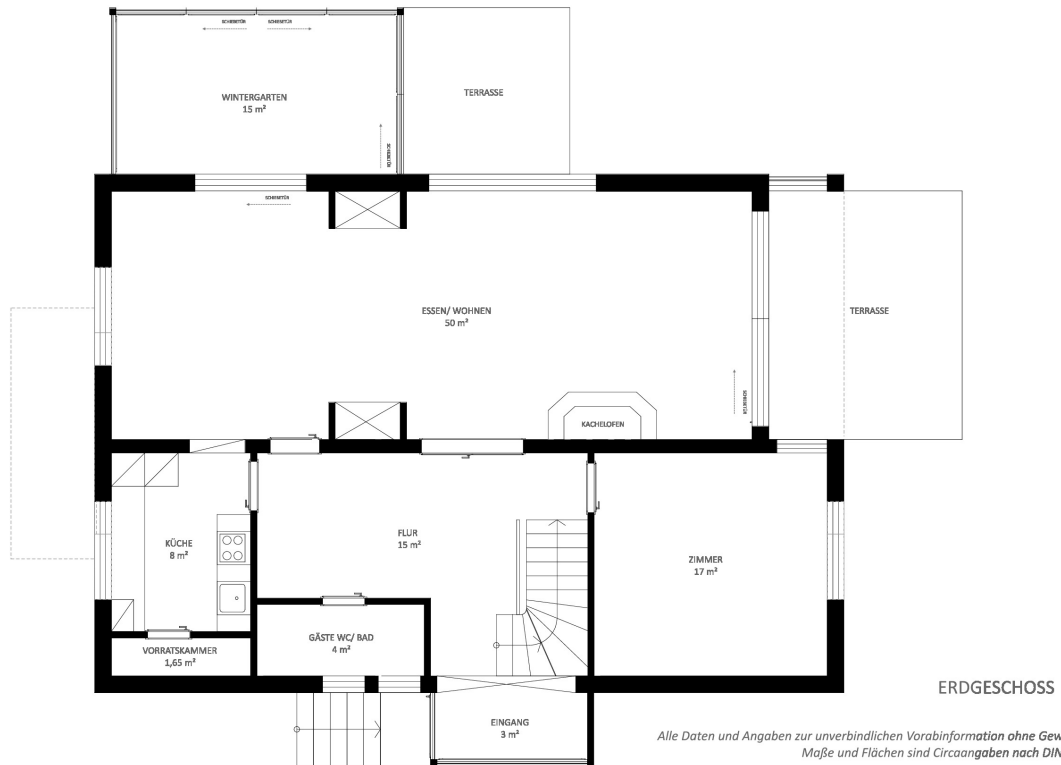


Wintergarten

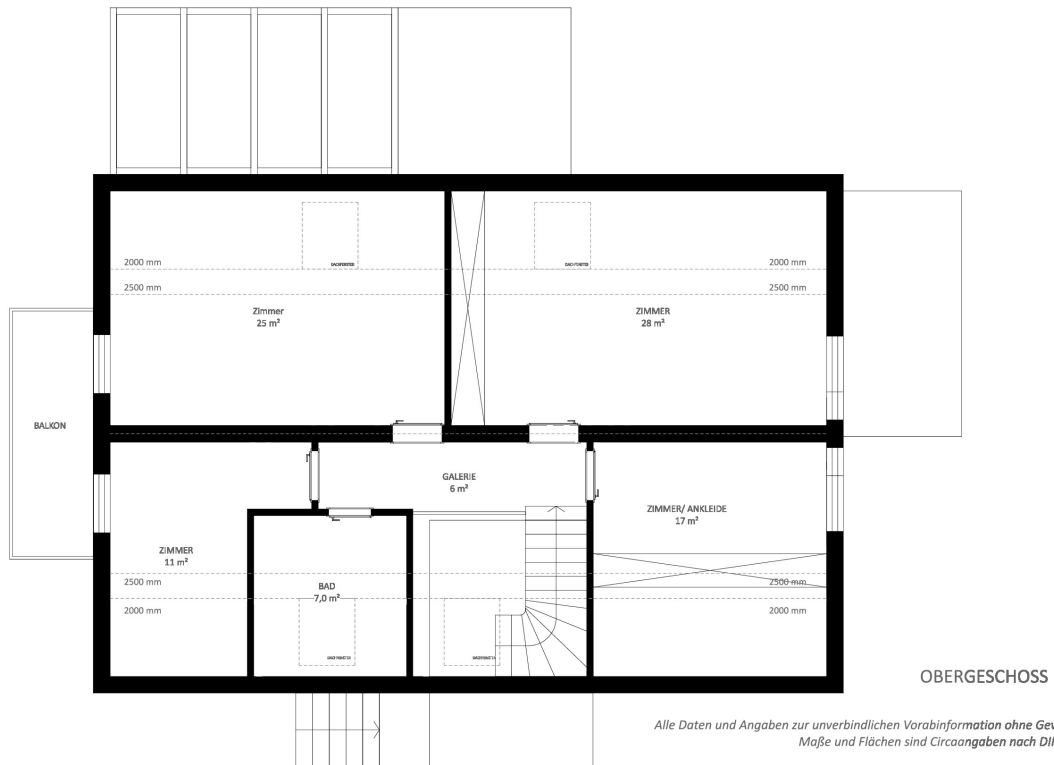


Gastherme mit Warmwasser

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

## 1. Planungsentwurf Küche

KÜCHE + "BACK- KITCHEN"  
HAUS MOGENDORF



KÜCHE + "BACK- KITCHEN"  
HAUS MOGENDORF



KÜCHE + "BACK- KITCHEN"  
HAUS MOGENDORF



KÜCHE + "BACK- KITCHEN"  
HAUS MOGENDORF



KÜCHE + "BACK- KITCHEN"  
HAUS MOGENDORF



KÜCHE + "BACK- KITCHEN"  
HAUS MOGENDORF



KÜCHE + "BACK- KITCHEN"  
HAUS MOGENDORF



KÜCHE + "BACK- KITCHEN"  
HAUS MOGENDORF



KÜCHE + "BACK- KITCHEN"  
HAUS MOGENDORF

