

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Weikersburg Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung



Objekt-Nr. **OM-462505**

**Doppelhaushälfte**

Verkauf: **429.500 €**

Ansprechpartner:  
Marc Kaminski

Ringstraße 83  
56191 Weikersburg  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	1984	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	669,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	5
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	161,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Nutzfläche	43,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und zwei Garagen.

Durch die Haupteingangstür gelangt man zunächst in den Flur mit Treppenhaus. Für die Marmortreppe in den Keller wurde das gleiche Material wie für den Flurboden verwendet, während die freitragende Treppe ins Obergeschoss aus Massivholz besteht. Auf der rechten Flurseite befindet sich ein großzügiges Gäste-WC mit Tageslicht, dahinter liegt ein Raum, der beispielsweise als Büro genutzt werden könnte. Gegenüber der Haustür erreicht man über den Flur auf der rechten Seite das Wohnzimmer mit Parkettboden und auf der linken Seite die Küche mit Einbauküche und ausreichend Platz für einen Frühstückstisch. Das räumlich abgetrennte Esszimmer selbst liegt zwischen Wohnzimmer und Küche. Von dort hat man Zugang zu Terrasse und Garten. Für die heißen Sommertage wurde eine elektrische Markise installiert, welche bei Bedarf die komplette Terrassenbreite abdeckt.

Im Obergeschoss befinden sich das Elternschlafzimmer, zwei Kinderzimmer und ein großzügiges Bad mit Badewanne und Dusche. Alle Räume im OG verfügen über gemütliche Dachschrägen, welche bei der Wohnflächenberechnung selbstverständlich berücksichtigt und in Abzug gebracht wurden. In einem der beiden Kinderzimmer und im Flur wurde Korkboden verlegt, die beiden anderen Räume sind mit Teppich ausgestattet. Vom Flur im OG hat man Zugang zur Loggia sowie zum Dachboden, der zusätzlichen Stauraum bietet.

Im Kellergeschoss befinden sich die übliche Haustechnik und Abstellflächen. Darüber hinaus wurde hier eine Einliegerwohnung eingerichtet.

Die Einliegerwohnung ist über einen separaten Zugang erschlossen. Sie verfügt über ein Tageslicht-Bad mit Badewanne, Küche mit Küchenzeile und ein Wohn-/Schlafzimmer. Vor dem Haus ist dieser Wohnung eine eigene Terrasse zugeordnet.

Die beiden Garagen wurden als separates Nebengebäude an der oberen Grundstücksgrenze erstellt. In der eigenen Zufahrt hat man zudem zusätzliche Parkflächen für 2-3 PKW.

## Ausstattung

Die Einliegerwohnung bietet sich z.B. für die Vermietung an Studenten der WHU an.

Die Einbauküchen können übernommen werden.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Die Hauptwohnung ist ca. 131qm groß und eignet sich für 4-5 Personen.

Die Einliegerwohnung ist ca. 35qm groß (anteilige Terrassenfläche nicht mitgerechnet) und eignet sich für 1-2 Personen.

## Lage

Das angebotene Objekt befindet sich in der Ringstraße in Weitersburg. Durch die exponierte Lage hat man eine wunderschöne Fernsicht über das Mittelrheintal. Teilweise verfügen die Zimmer über Rheinblick.

Innerhalb des Ortes findet man einen Kindergarten und eine Grundschule vor. Weiterführende Schulen sowie sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich im unmittelbar angrenzenden Vallender und/oder dem naheliegenden Bendorf. Die Großstadt Koblenz liegt in Sichtweite.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	74,87 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

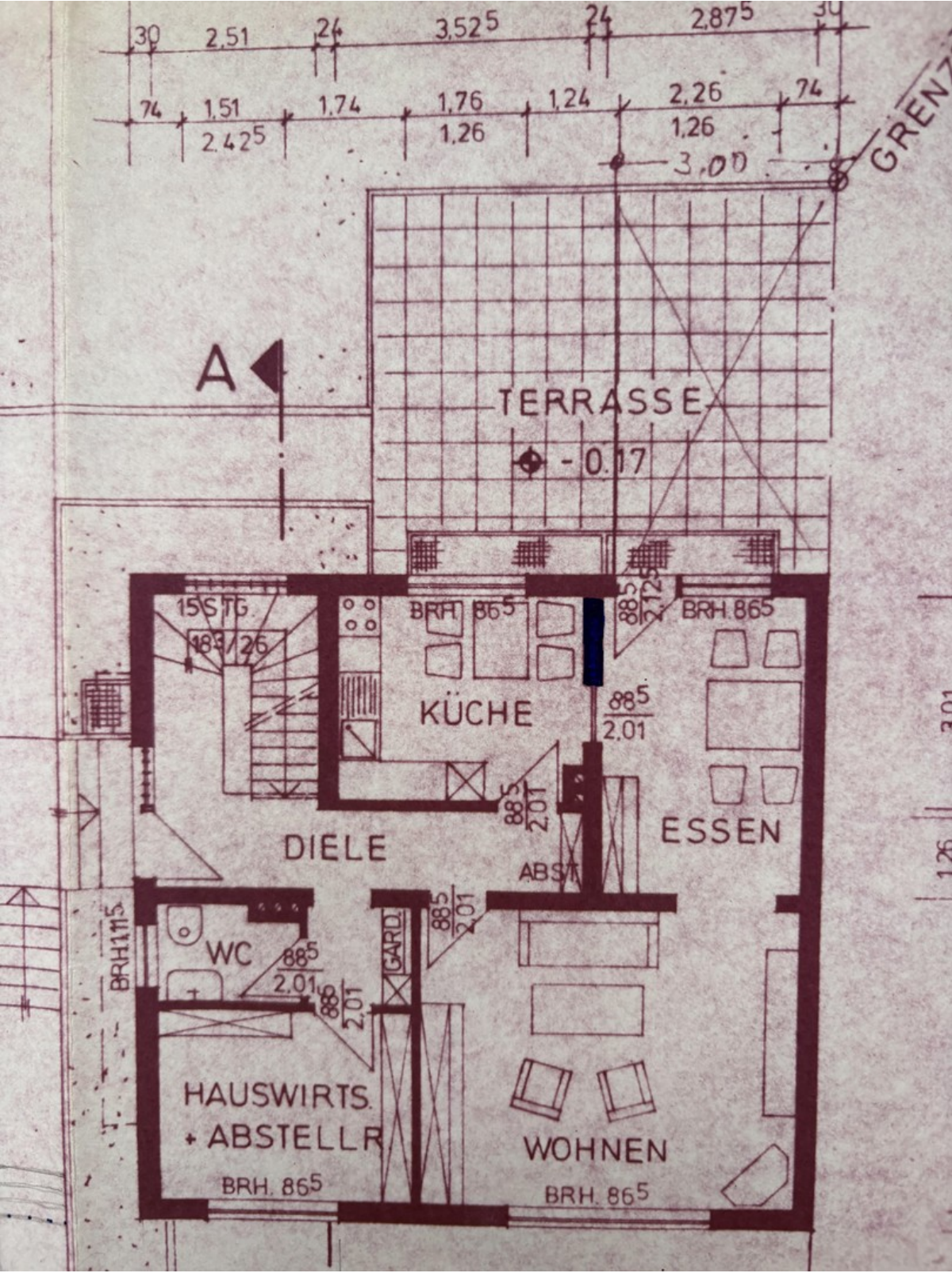


# Exposé - Galerie





# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

