

# Exposé

## Einfamilienhaus in Brohl-Lützing

### Architektenhaus mit Rheinblick – Neubau 2020, Hanglage in Brohl-Lützing



Objekt-Nr. OM-465723

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **659.000 €**

56656 Brohl-Lützing  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	2019	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	241,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	197,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein gepflegtes EFH, das erst im Dez 2020 bezogen wurde und auf aktuellem baulichen Standard. Stilvoll, energieeffizient und nahezu neuwertig: Dieses durchdachte Einfamilienhaus aus dem Jahr 2020 verbindet modernes Wohnen mit einer der schönsten Aussichten der Region – dem Blick auf den Rhein von der großzügigen Dachterrasse.

Das Wesentliche auf einen Blick

Baujahr / Bezug: 2020

Zustand: neuwertig, gepflegt

Bauweise: zeitgemäß, energieeffizient

Wohnfläche: ca. 197 m<sup>2</sup>

Grundstück: ca. 250 m<sup>2</sup>

4 Zimmer

Integrierte Garage im EG mit 2 Stellplätzen

Beheizung: Luft-Wasser-Wärmepumpe

Lage: ruhige, verkehrsberuhigte Lage, 56656 Brohl-Lützing

Geringer Instandhaltungsbedarf durch das niedrige Alter

Die Raumaufteilung Das Haus erstreckt sich über mehrere, klug gestaffelte Ebenen:

Erdgeschoss: Eingangslur, Abstellraum, Hausanschlussraum sowie die integrierte Garage mit zwei Stellplätzen

1. Obergeschoss: großzügiger, offener Wohn- und Essbereich mit Küche, Garderobe, Gäste-WC und Zugang zur Terrasse

2. Obergeschoss: Schlafzimmer mit Ankleide, zwei weitere Zimmer, ein Tageslichtbad und Flur

Dachgeschoss (Staffelgeschoss): Abstellraum und die große Dachterrasse mit Rheinblick

Wohnen mit Aussicht

Das als Staffelgeschoss ausgebaute Dachgeschoss krönt das Haus mit einer großen Dachterrasse und einem weiten Blick über den Rhein – der ideale Ort für Sonnenuntergänge und entspannte Abende. Die Hanglage sorgt für eine freie, ungestörte Aussicht und viel natürliches Licht.

Modern & energieeffizient

Als junges Objekt überzeugt das Haus mit zeitgemäßer Bauweise, guter Dämmung und einer Wärmepumpe als nachhaltigem Heizsystem. Der niedrige Energiebedarf von 59,47 kWh/(m<sup>2</sup>·a) bedeutet geringe Betriebskosten und nachhaltiges Wohnen. Das pflegeleichte Grundstück mit kleinem Garten bietet grünen Freiraum, ohne aufwändige Gartenpflege.

## Ausstattung

### Fußboden:

Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Dachterrasse, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Ruhige Nachbarschaft in verkehrsberuhigter Zone – ideal für alle, die Erholung suchen, ohne auf Anbindung zu verzichten. Brohl-Lützing liegt verkehrsgünstig zwischen Andernach und Bad Breisig direkt am Rhein, mit Bahnhof im Ort und schneller Anbindung an die B9.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	59,47 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



Dachterrasse 2

# Exposé - Galerie



Dachterrasse



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Küche mit Essbereich



Küche

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Terrasse 1. OG

# Exposé - Galerie



Bad



Gäste WC



Hauseingang

# Exposé - Galerie



Treppe



Ausblick

# Exposé - Galerie



Dachgeschoss



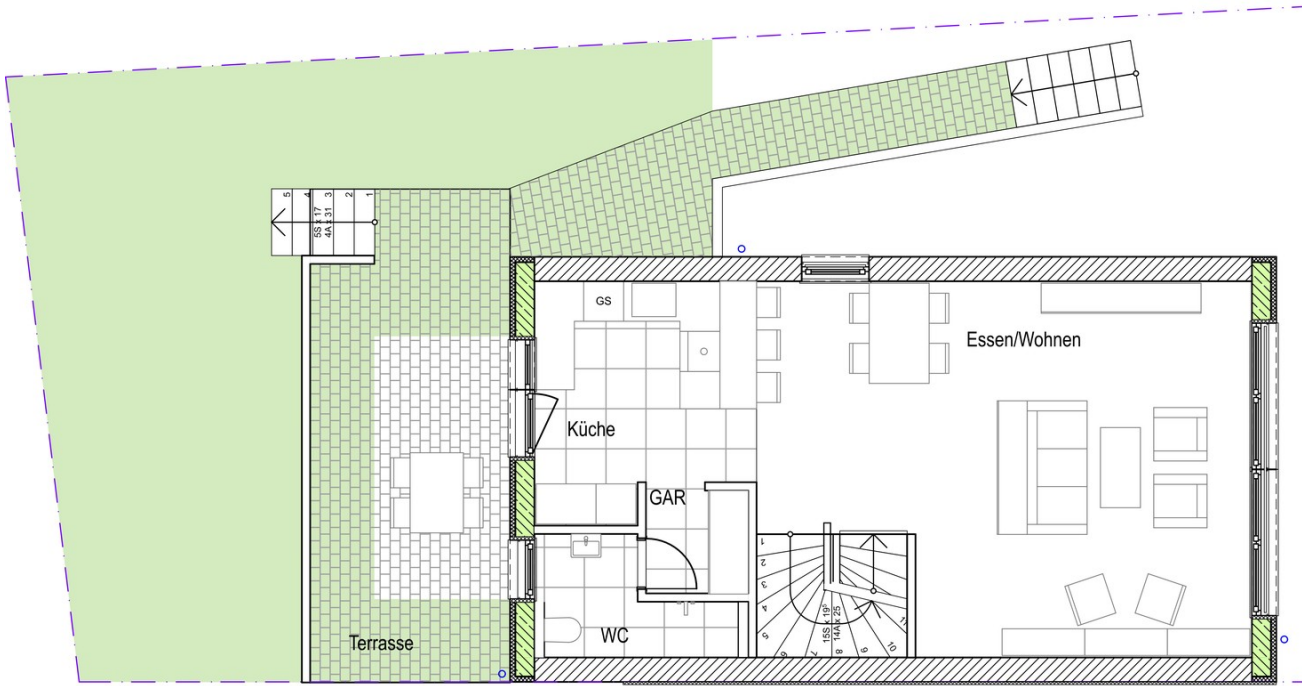
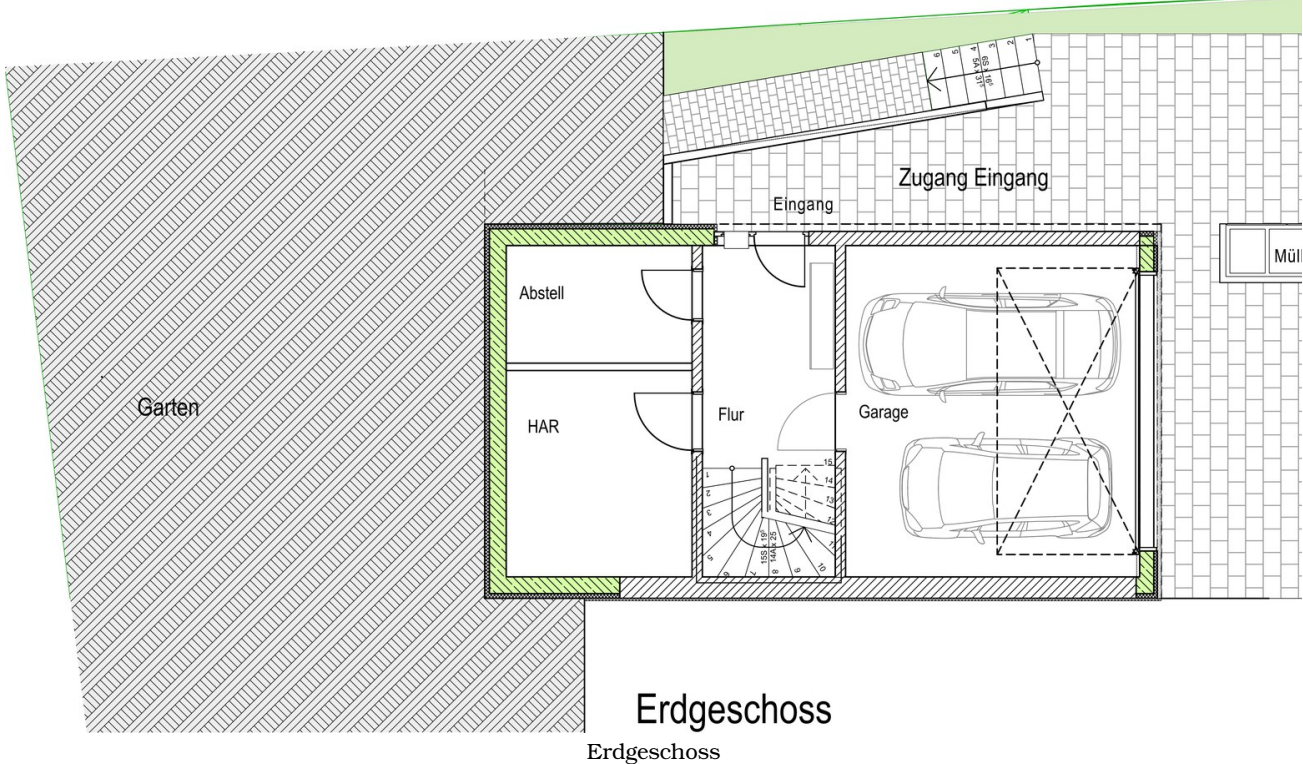
Gartenseite

# Exposé - Galerie

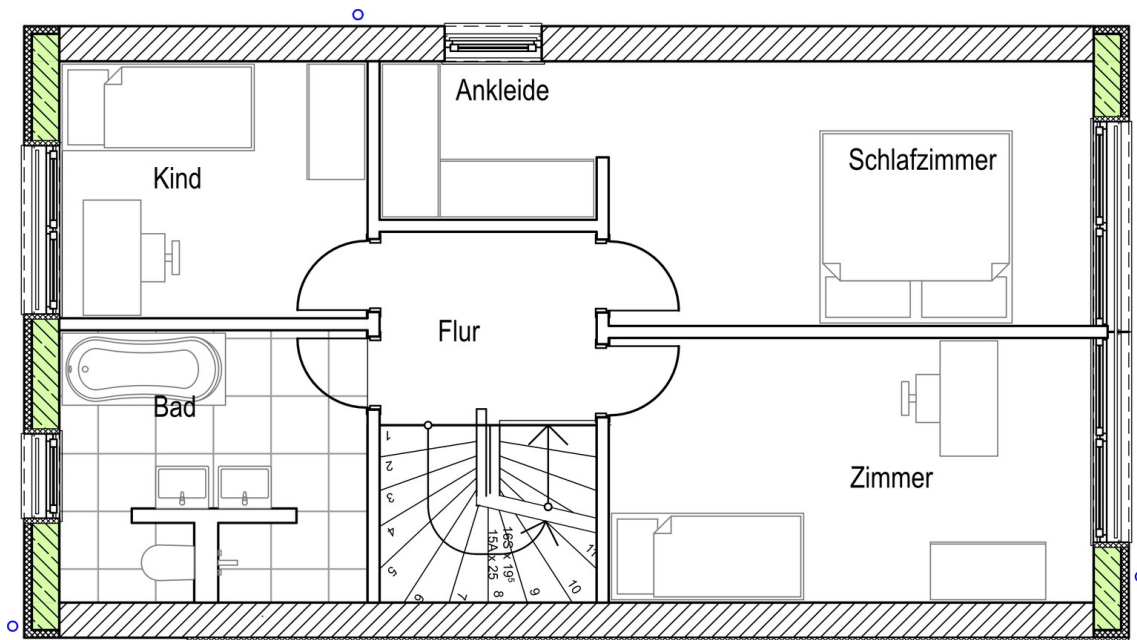


Gartenseite 2

# Exposé - Grundrisse

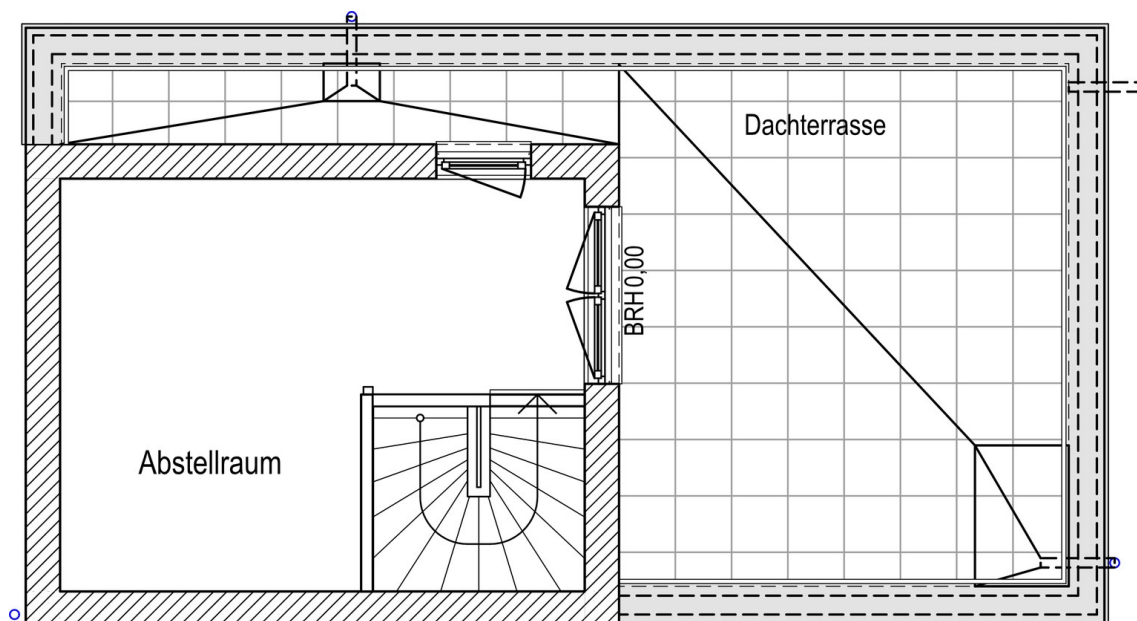


# Exposé - Grundrisse



## 2. Obergeschoss

2. Obergeschoss



## Staffelgeschoss

Dachgeschoss