

Exposé

Einfamilienhaus in Berg

Einfamilienhaus in ruhiger Wohnlage (ohne Makler)



Objekt-Nr. OM-468010

Einfamilienhaus

Verkauf: **409.000 €**

53505 Berg
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	1978	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	582,00 m ²	Schlafzimmer	4
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	5,50	Garagen	1
Wohnfläche	155,00 m ²	Stellplätze	4
Energieträger	Holzpellets	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wir verkaufen unser gepflegtes, freistehendes Einfamilienhaus in ruhiger, naturnaher Dorflage.

Das Haus wurde 1978 in solider Bauart gebaut und kontinuierlich modernisiert. Es bietet auf ca. 155 m² Wohnfläche + ca. 45 m² Vollkeller insgesamt 5,5 Zimmer und viel Platz für Familien oder Mehrgenerationen-Wohnen auf einem 582 m² Grundstück.

Highlights:

- Moderne Pelletheizung ÖKOFEN (Baujahr 2020) mit eigenem Pelletsilo
- 3-fach verglaste Kunststofffenster
- Zwei moderne Bäder (EG-Dusche mit Fußbodenheizung, OG-Badewanne)
- Großzügiger, heller, offener Wohn-Ess-Küchenbereich mit Kamin
- Edle Steinarbeitsplatte in der Küche und hochwertige Glasfronten
- Überdachte Terrasse mit direktem Gartenzugang
- Vier Schlafzimmer, davon eines mit Balkon
- Ausgebauter Keller (vier Räume, bspw. für Werkstatt, Multifunktionsraum, Waschküche, Vorratsraum) mit eigenem Ausgang in den Garten
- Garage mit elektrischem Sektionaltor
- 4 Außenstellplätze
- Glasfaseranschluss

Das EG besticht mit der hochwertig ausgestatteten hellen Küche und einem offenen, lichtdurchfluteten Wohn-Ess-Bereich mit Kamin und direktem Zugang zur Terrasse und in den Garten. Das Badezimmer im EG ist barrierefrei gestaltet mit großer Dusche und zwei Waschtischen. Ein zusätzlicher Raum im EG eignet sich ideal bspw. als Büro, Gästezimmer oder altergerechtes Schlafzimmer auf der Wohnebene.

Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer, davon eines mit Balkon. Das Bad im OG wurde 2020 vollständig modernisiert.

Der Keller ist ausgebaut und bietet mit vier Räumen flexible Nutzungsmöglichkeiten für Hobby, Sport, Home-Office. Dort ist auch die moderne Heizanlage (Bj 2020) mit großem Warmwasserspeicher untergebracht.

Der komplett eingefriedete Garten lädt zum Entspannen, Grillen und Gärtnern ein.

Das Dach mit Betonziegeln ist in altersgerechtem Zustand und der Spitzboden bietet zusätzlichen Stauraum. Die Ausrichtung ist perfekt für Solar geeignet.

Die Böden sind teil gefliest und teils mit Laminat ausgestattet.

Das Haus bietet viel Stauraum und eine solide Substanz mit vielen Möglichkeiten der individuellen Nutzung und Gestaltung.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Kamin

Lage

Lage: Beschauliches Dorf (Voreifel), nicht hochwassergefährdet, für Pendler geeignet, da mit gutem Anschluss an die Autobahn.

Haus in 30er-Zone ohne Durchgangsverkehr – ideal bspw. für Familien. Sehr naturnah mit Spazier- und Wanderwegen. Es gibt ein kleines Büdchen zum Einkaufen und ein beliebtes Waldcafé, sowie eine lebendige Dorfgemeinschaft.

In Hilberath (4min) gibt es eine Cafe-Scheune mit Bäckerei.

- A565 (Anschluss Bonn/Köln/Koblenz) ca. 12 Min.
- Rheinbach ca. 10 Min.
- Meckenheim ca. 12 Min.
- Bad Münstereifel (City-Outlet) ca. 20min
- Kindergarten (in RLP kostenlos) und Schule in wenigen Minuten erreichbar.

Energie: Verbrauchsausweis, Energieeffizienzklasse F, Pelletheizung (2020)

Das Haus wird privat verkauft.

Makleranfragen nur durch bereits beauftragte Makler.

Besichtigungen sind nach Terminabsprache unkompliziert möglich.

Alle Angaben erfolgen nach bestem Wissen und Gewissen. Es gelten die Vereinbarungen im Kaufvertrag. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

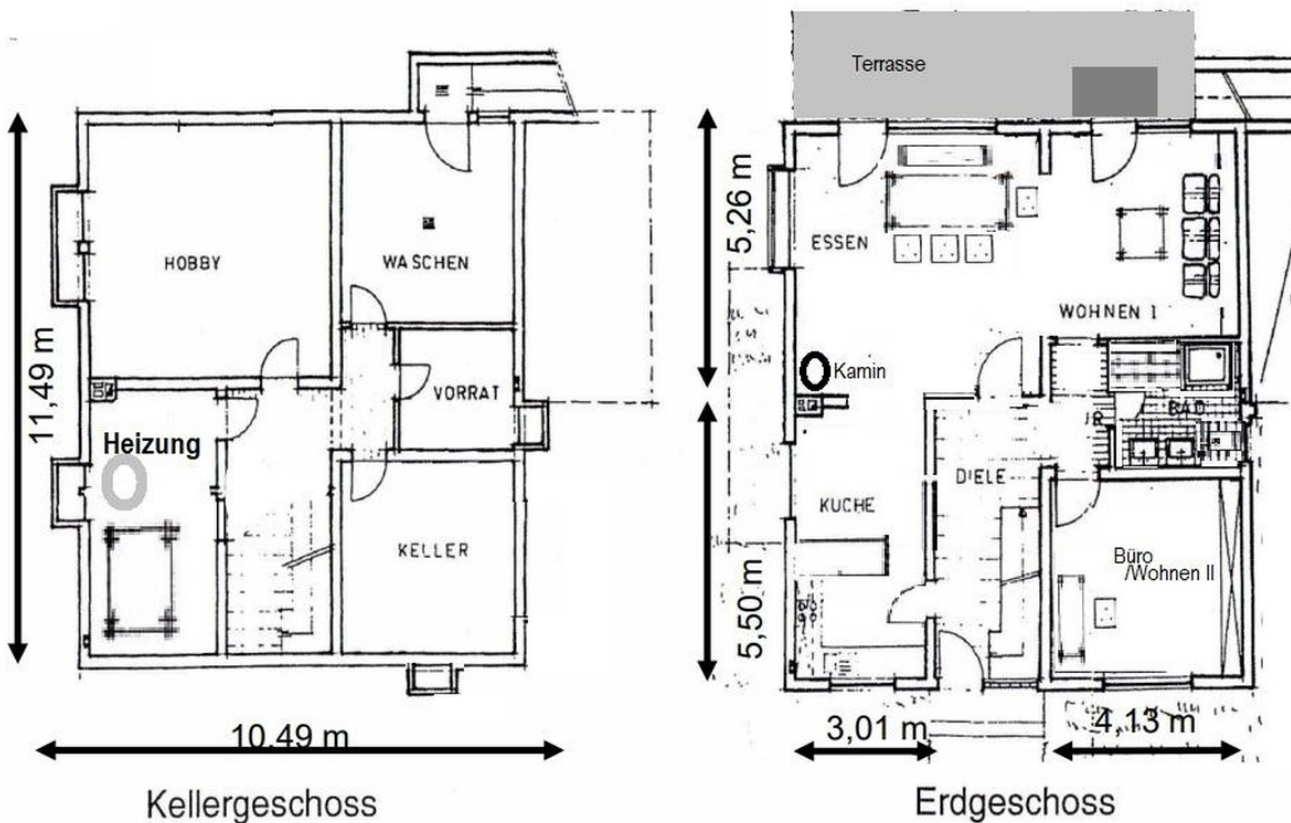
Infrastruktur:

Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	175,80 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Grundriss

Exposé - Galerie



Flur EG



Küche EG

Exposé - Galerie



Esszimmer / Wohnzimmer



Wohnzimmer / Esszimmer

Exposé - Galerie



Bad EG



Büro / Schlafzimmer EG

Exposé - Galerie



Flur OG



1. Büro / Schlafzimmer OG

Exposé - Galerie



2. Schlafzimmer OG mit Balkon



2. Schlafzimmer OG

Exposé - Galerie



3. Büro / Schlafzimmer OG



Wannenbad OG

Exposé - Galerie



Wannenbad OG b



Blick Garten von oben

Exposé - Galerie



Pelletsheizung Ökofen



Hobbyraum Keller

Exposé - Galerie



Terrassenansicht



Gartenansicht