

Exposé

Doppelhaushälfte in Obernhof

Seltene Gelegenheit im kleinen Wein- und Kulturdorf Obernhof an der Lahn



Objekt-Nr. OM-472315

Doppelhaushälfte

Verkauf: **448.000 €**

Ansprechpartner:
Ehepaar Kunz

56379 Obernhof
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	2006	Zustand	Neuwertig
Grundstücksfläche	331,00 m ²	Schlafzimmer	2
Etagen	3	Badezimmer	2
Zimmer	3,00	Garagen	1
Wohnfläche	143,00 m ²	Carports	1
Nutzfläche	53,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Strom	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zukunftssicher und Energieeffizient!

Diese Doppelhaushälfte, in Massivbauweise, präsentiert sich als ansprechende Gelegenheit für alle, die Wert auf eine hochwertige Ausstattung und gepflegte Substanz legen. Im Jahr 2006 errichtet und in neuwertigem Zustand, erstreckt sich das Haus über eine Wohnfläche von ca. 140 m² auf einem ca. 330 m² großen Grundstück. Mit Garage und zusätzlichem massivem Carport.

Der durchdachte Grundriss verteilt sich auf insgesamt drei Etagen.

Alle Fenster sind mit Insektenschutzgittern und Rollläden ausgestattet, ebenso die Türen zu Balkon und Terrasse. Die Ausstattung ist auf einem gehobenen Niveau, was sich unter anderem in der integrierten Fußbodenheizung widerspiegelt.

Das Haus wird über eine neue Wärmepumpe, mit dem Umweltfreundlichen Kältemittel R290, geheizt. Die Wasseraufbereitung läuft ebenfalls über dieses System.

Dies wird abgerundet mit einem neuen Balkonkraftwerk mit Speicher von Solakon auf dem Carport.

Über eine vorhandene Wallbox können Sie Ihren PKW bequem zuhause laden.

Die Gartenbewässerung erfolgt über eine eigene Zisterne.

Zusätzlich sorgt ein neuer, effizienter Kaminofen der Marke Morso aus dem Jahr 2025, für eine behagliche Wärme. Zur einfachen Versorgung mit Brennholz, steht ein stabiles, großes und wettbeständiges Biohort-Kaminholzregal zur Verfügung.

Der Eingangsbereich empfängt Sie mit einer angenehmen Atmosphäre, die sich im gesamten Haus fortsetzt.

Dort befindet sich die schöne neue Küche (2022) mit ausreichend Platz für gemeinsames Kochen. Ausstattung mit großem Induktionsfeld 80 cm, separater Dampfgarer, Backofen (Heißluft-, Ober- Unterhitze, Grillfunktion, Pizzastufe etc.) mit Pyrolysereinigung, außenliegende Küchenabluft, freistehende Kühl-Gefrier-Kombination (75 cm breit), deckenhohe Glasschiebetür zum Wohnzimmer.

Wohn- und Esszimmer überzeugen mit herrlichem Blick auf den Obernhofer Weinberg, inklusive Zugang auf den großen, teilüberdachten Balkon. Dieser ermöglicht herrliche Sommerstunden mit einem guten Glas Lahnwein.

Im Eingangsbereich finden Sie die Gästetoilette (Toilette und Waschbecken erneuert 2024/2025).

Ins Obergeschoß gelangen Sie über eine sehr schöne Echtholz-Treppe.

Dort befindet sich das große Schlafzimmer mit herrlichem Ausblick ins grüne Lahntal.

Angeschlossen ist das großzügige Badezimmer (Toilette und zwei Waschbecken erneuert 2025/2026), mit Wäscheschacht.

Ein Dachboden mit genügend Stauraum ist vorhanden und gut zu erreichen.

Ins Untergeschoss gelangen Sie vom EG über eine geflieste, breite und gut gehbare Treppe, mit schönem Holzhandlauf.

Das UG verfügt über einen lichtdurchfluteten großen Raum, der derzeit als Büro genutzt wird. Von hier haben Sie Zugang zu einer großzügigen Terrasse, auf der Sie die Abendsonne genießen können.

Dieser Raum wurde früher als Apartment mit Küchenzeile genutzt, Wasseranschluss noch vorhanden.

Das UG wird ergänzt durch ein schönes Gästebad (Toilette erneuert 2025). Dort befindet sich der Anschluss für Waschmaschine und Trockner.

Ein klassischer Keller ist nicht vorhanden. Durch die Heizungssanierung kann der ehemalige Öl-Keller als Lagerraum perfekt genutzt werden. Passende Schränke beherbergen Schuhe, Kleidung, Lebensmittel und verschiedene Utensilien. Platz für Kühl- und Gefrierschrank ist ausreichend vorhanden. Einfacher Zugang zum Außenbereich sichert eine fachgerecht eingebaute massive Eingangstür.

Zwischen Lagerraum und Flur befindet sich ein Zwischenraum, ausgestattet mit weiteren großen Schränken. Von dort gelangt man in den Haustechnikraum des Hauses.

Ein pflegeleicht gestalteter Garten mit 3 Ebenen lädt zum Verweilen ein. Das Gartenhaus mit Stromanschluss bietet reichlich Platz für alle Gartenutensilien.

Ausstattung

Ausstattung:

Massivholztreppe

Fußbodenheizung

Fliesenboden

Gartenhaus mit Stromanschluss

Balkon

Terrasse

Glasfaseranschluss im Haus

Zisterne mit Pumpe zur Gartenbewässerung

Satelliten-TV-Anschluss

Luftwärmepumpe - 2025

Solakon onPower 2000W Balkonkraftwerk - 2026

Wallbox mit sep. digitalem Stromzähler - 2023

Elektronischer Stromzähler - 2024

Kaminofen Morso 3142 - 2025

Neue Küche 2022

Mit Induktionsfeld 80 cm

Dampfgarer

Heißluftofen mit Pyrolysereinigung

Separate Küchenabluft 2024

Freistehende Kühl-Gefrier-Kombination 75 cm breit

Glasschiebetür

Treppenaufgang mit Plameco Deckenbespannung inkl. LED-Beleuchtung - 2022

Im EG neue Türblätter, Türzargen und Beschläge - 2024

Alle Fenster mit Insektenschutzgitter - 2022

Türen Balkon und Terrasse mit Insektenschutzgitter - 2022

Nebeneingangstür im Keller erneuert - 2023

Torantrieb Garage erneuert - 2024

Waschbecken Hauptbadezimmer erneuert

Waschbecken Gästetoilette erneuert

Alle Toiletten erneuert

Biohort Geräteschrank

Biohort Holzregal

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Ortsbeschreibung

„Liebevoll restaurierte Fachwerkhäuser in schmalen Gassen, die kleine Barockkirche und gemütliche Weinstuben mit rebenberankten Terrassen verleihen unserem Dörfchen seinen besonderen Charme. Es locken Wanderwege wie z.B. der neue LahnWeinStieg. Von romantisch-verträumt bis abenteuerlich- bizarr, findet jeder Wanderer seinen passenden Weg. Angelfreunde können in den romantischen Buchten ihrer Leidenschaft nachgehen. Wassersportler genießen den natürlichen Flusslauf der Lahn. Und wer es gemütlich möchte, für den gibt es auch nostalgische Tretboote und die bequeme Variante mit Elektromotor...

Für Weinfreunde bietet Obernhof etwas ganz Besonderes:

Klimatisch begünstigt wachsen an den sonnenverwöhnten Steilhängen ausgezeichnete Spätburgunder- und Rieslingtrauben, aus denen die Lahn-Winzer den besonderen Lahnwein keltern. Berühmt sind unsere herbstlichen Weinproben in den romantischen Hängen des Obernhofers Goethebergs.“ *

*Quelle: Touristik Bad Ems-Nassau

Lage

56379 Obernhof, Rhein-Lahn-Kreis

Vollständige Adresse vom Anbietenden erhalten

Die Doppelhaushälfte befindet sich in attraktiver Wohnlage von Obernhof im idyllischen Lahntal. Es liegt in einer ruhigen Anliegerstraße, die überwiegend von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt ist und somit ein angenehmes, familienfreundliches Wohnumfeld bietet.

Obernhof ist ein staatlich anerkannter Weinort und liegt eingebettet zwischen bewaldeten Höhenzügen direkt an der Lahn. Die Umgebung zeichnet sich durch ihre hohe Lebensqualität sowie vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten aus. Ob Wandern, Radfahren, Kanufahren oder entspannte Spaziergänge – Naturliebhaber kommen hier voll auf ihre Kosten.

Trotz der ruhigen Lage ist eine gute Anbindung gewährleistet. Die Bundesstraße B417 sorgt für eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Städte wie Nassau, Bad Ems und Montabaur. Zudem verfügt Obernhof über einen Bahnanschluss an der Lahntalbahn, wodurch auch eine Anbindung an den regionalen Bahnverkehr gegeben ist.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in den nahegelegenen Ortschaften und sind in wenigen Fahrminuten erreichbar.

Insgesamt bietet die Lage eine gelungene Kombination aus naturnahem Wohnen, Ruhe und gleichzeitig guter Erreichbarkeit der städtischen Infrastruktur.

Verkehrsanbindung

- Busanbindung/Bahnanbindung im Ort

- ca. 7 Autominuten zur Stadt Nassau
- ca. 20 Autominuten zur Kreisstadt Bad Ems
- ca. 20 Autominuten zur Autobahnanschlussstelle der A3
- ca. 20 Autominuten zum ICE-Fernbahnhof Montabaur
- ca. 35 Autominuten zur Universitätsstadt Koblenz

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	78,30 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Hausansicht

Exposé - Galerie



Carport und Brennholzregal



Seitenansicht Garage



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Flur



Treppe zum OG

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Essbereich



Balkon



Balkon

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Gäste WC



Gäste WC

Exposé - Galerie



Treppe OG



Flur OG mit Palmeco

Exposé - Galerie



Palmeco mit Beleuchtung



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



SZ mit Tür Badezimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Treppe zum UG

Exposé - Galerie



Büro



Büro

Exposé - Galerie



Blick zur Terrasse



Gästebad

Exposé - Galerie



Gästebad



Durchgangsraum

Exposé - Galerie



Technikraum



Technikraum WP

Exposé - Galerie



Technikraum Elektro



Lagerraum

Exposé - Galerie



Lagerraum mit Aussentür



Lagerraum

Exposé - Galerie



Blick auf Lagerraum/Garage



Wärmepumpe

Exposé - Galerie



Aussentreppe



Aussenansicht Terrasse/Balkon

Exposé - Galerie



Terrasse



Terrasse

Exposé - Galerie



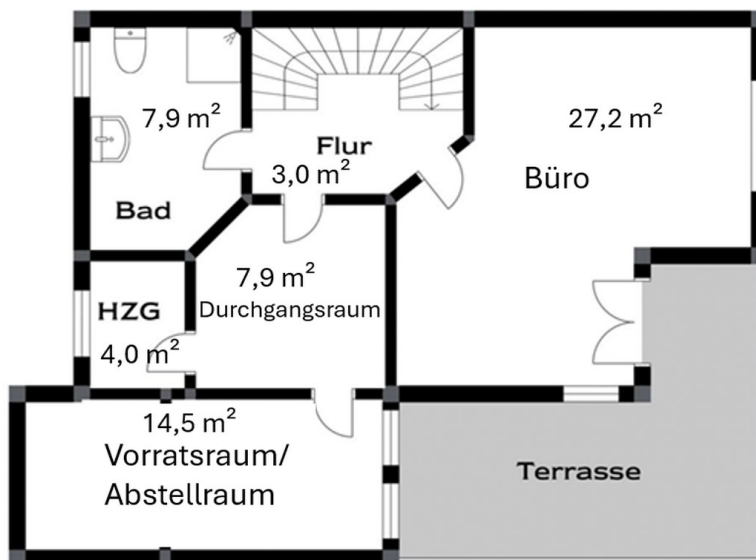
Gartenhaus



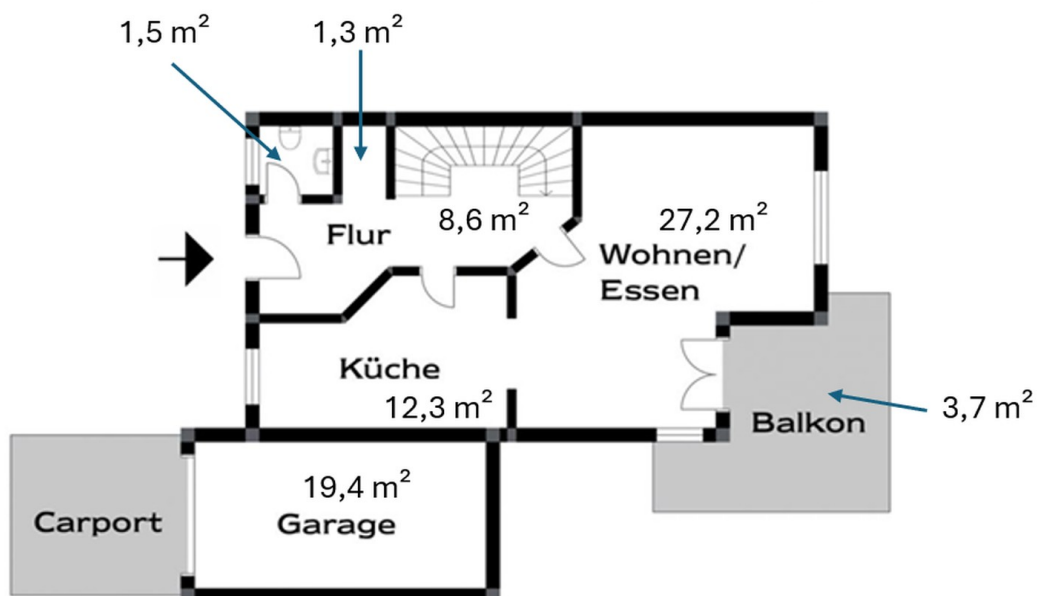
Blick vom Goethepunkt

Exposé - Grundrisse

UG

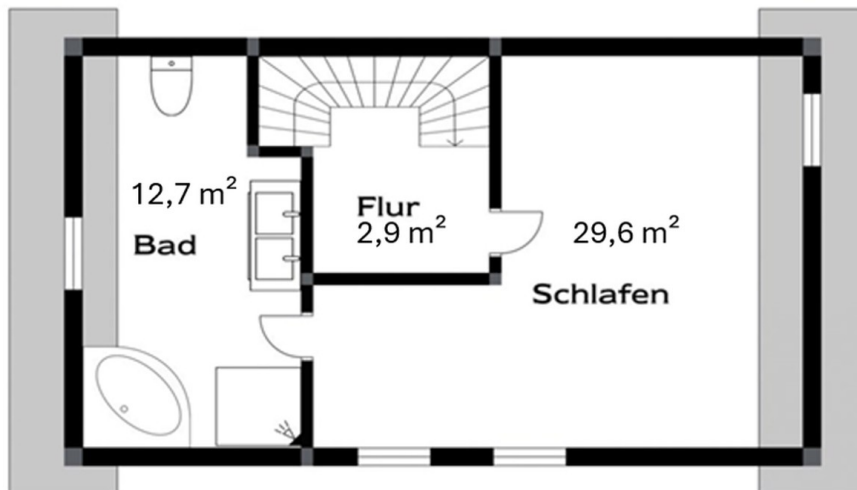


EG



Exposé - Grundrisse

OG



Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

