

Exposé

Einfamilienhaus in Plaidt

einzigartiges Wohndomizil mit der perfekten Gartenoase



Objekt-Nr. OM-292703

Einfamilienhaus

Verkauf: **689.000 €**

56637 Plaidt
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	2004	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	730,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	244,78 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	49,29 m ²	Stellplätze	3
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese perfekt für Familien geeignete Immobilie begrüßt Sie bereits beim Betreten durch eine moderne Wohnatmosphäre mit besonderem Flair. Vom hell-gestalteten Eingangsberiech mit Holzbalkendecke ausgehend, gelangen Sie in die moderne Küche, die mit einem direkt angrenzenden Abstellraum ausgestattet ist. Hervorzuheben ist das 33.5 qm große Wohnzimmer, das vor allem durch den schönen Kaminofen und die besondere Deckenhöhe zum Verweilen einlädt. Der direkt angrenzende Wintergarten bietet Ihnen die Möglichkeit auch bei kühleren Temperaturen Zeit im Kreise Ihrer Freunde und Familie mit Blick auf den gepflegten Garten zu genießen. Bequem erreichen Sie von hier aus ebenso die große überdachte Terrasse, die zum Entspannen in der Sonne einlädt. Die Gartenidylle wird für Sie durch den Naturschwimmteich mit Steganlage perfektioniert. Hoher Komfort erwartet Sie auch im übrigen Teil des Erdgeschosses, welches neben einem großzügigen Schlafzimmer mit separatem Ankleideraum, einem Gäste-WC sowie einem HWR, ein ca. 18 qm großes Badezimmer mit begehbare Dusche, Wellness-Badewanne und der Relax-Wärmeliege bietet. Über die stilvolle Wendeltreppe erreichen Sie das ausgebaute Untergeschoss, in dem sich die einladende Wohnatmosphäre weiter fortsetzt. Dafür sorgt nicht nur das ca. 38.5 qm große Kinderzimmer, sondern gleichermaßen auch der sich hier befindende Fitnessraum sowie die Sauna, die Stunden der Erholung im eignen Heim garantiert. Durch zwei weitere Räumlichkeiten, die Sie nach Ihren individuellen Vorstellungen nutzen und gestalten können, einem kleinen Bad mit Dusche sowie einem Mehrzweck- und Abstellraum wird das Wohnkonzept dieser Immobilie optimiert. Die großzügige Garage (35,83 m²) mit direktem Zugang zum Haus, ermöglicht Ihnen bequemes, trockenes Be- und Entladen ihrer Einkäufe und direkten Zugang zum Garten oder zur Terrasse.

Ausstattung

- Gastherme "Buderus" aus 2019
- Endenergieverbrauch dieses Gebäudes 76,8 kWh(m²a)
- Fußbodenheizung
- gesichert durch Alarmanlage
- Klimaanlage (Schlafzimmer & Wohnzimmer)
- Entkalkungsanlage
- Kaminofen (aus dem Jahr 2013)
- Wintergarten, Küche & Wohnraum mit einer automatischen Beschattung
- Sauna und Fitnessraum
- elektrische Außenjalousien (teilweise)
- automatische Beschattung (teilweise)
- Garten mit Naturschwimmteich
- Überdachte Terrasse
- Wasserzisterne 5cm³
- Außenwasserzähler

Lage

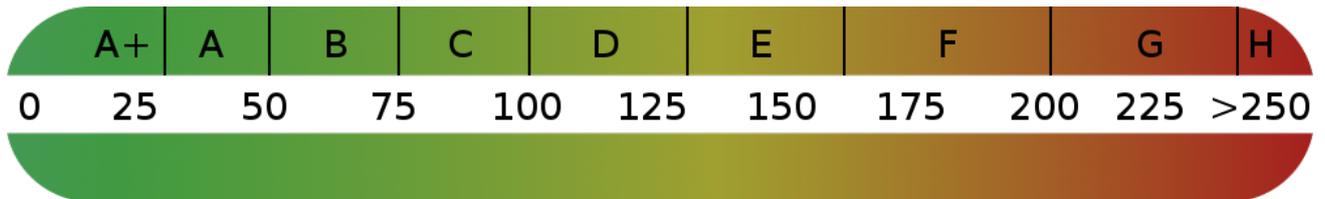
Idyllische Gemeinde Plaidt: Wohnen im Grünen nahe Koblenz!

Die direkte Umgebung, die durch das Nettetal geprägt wird, lädt Sie zum Verweilen in der Natur ein. Ob mit dem Fahrrad bei einer Radtour am Rhein, dem Besuch des nur 3km entfernten Freibads Pellenz, oder aber auf einer entspannten Wanderung auf einem der zahlreichen Wanderwege, Plaidt bietet Ihnen verschiedenste Möglichkeiten. Der Bahnhof Plaidt, nur einen fünfminütigen Gehweg zu Fuß von der Immobilie entfernt, bietet eine

verkehrsgünstige Anbindung und ermöglicht bequemes Reisen in die umliegenden Städte, darunter auch das nahegelegene Koblenz. Die Bundesstraßen B256 & B9 ergänzen die schnelle und direkte Verbindung nach Koblenz und Bonn. In der Nähe von Plaidt finden Sie eine Vielzahl von Facharztpraxen und Krankenhäusern, die eine breite Palette von medizinischen Dienstleistungen anbieten. Auch sonst gibt es einiges zu entdecken, so lädt nicht nur das Römerbergwerk Meurin, sondern vor allem auch der direkt im Ort gelegene Vulkanpark zu schönen Ausflügen ein. Durch die Nähe zu Koblenz (ca. 20 km) können Sie ebenso sämtliche Vorzüge des Stadtlebens, wie beispielsweise die große Auswahl an Gastronomie- und Einkaufsmöglichkeiten, genießen. Ebenso stellt die gute Anbindung an die Autobahn (A 61/A 48) für Sie einen weiteren Vorzug hinsichtlich der zentralen Lage dieser Immobilie dar.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	76,80 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Eingang EG



Küche EG

Exposé - Galerie



Küche EG

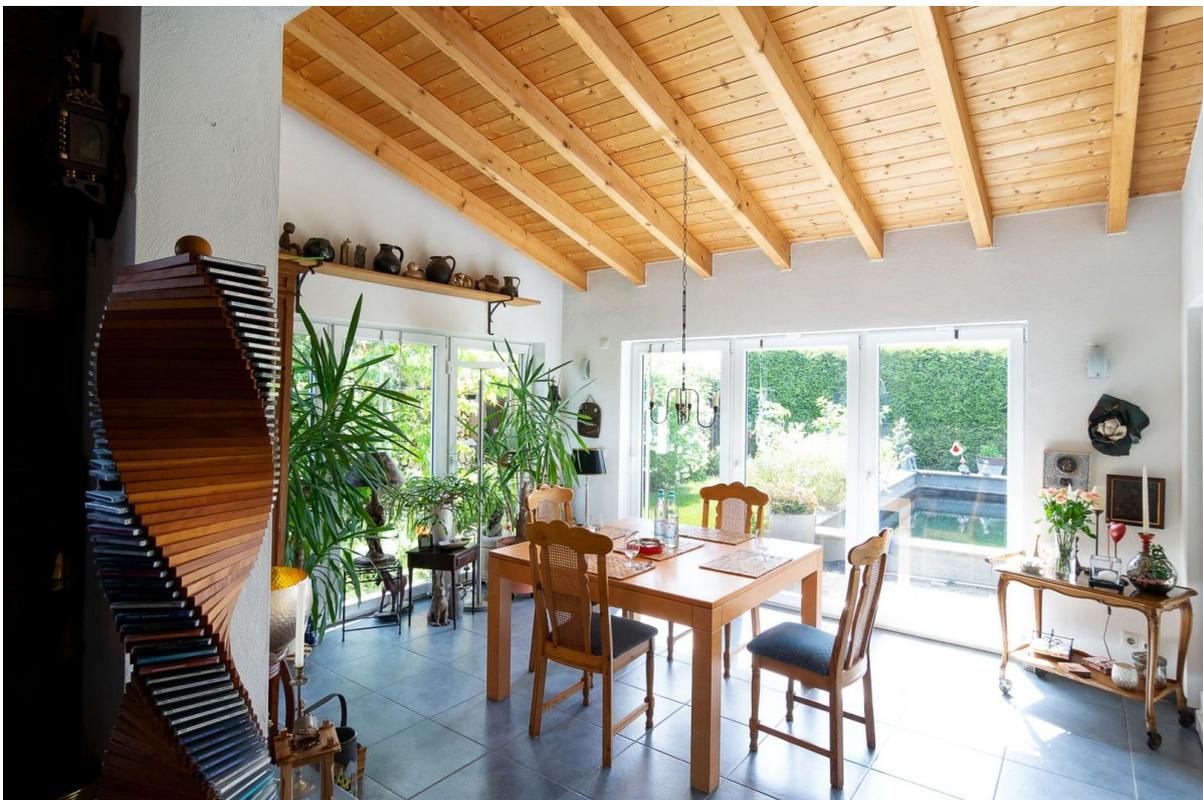


Wohnen EG

Exposé - Galerie



Wintergarten



Wintergarten

Exposé - Galerie



Wintergarten



Schlafen I EG

Exposé - Galerie



Masterbad EG



Masterbad EG

Exposé - Galerie



Masterbad EG



Gäste WC

Exposé - Galerie



Wendetreppe zum UG



Flur UG

Exposé - Galerie



Büro UG



Schlafen II UG

Exposé - Galerie



Schlafen III UG



Fitness/Sauna UG

Exposé - Galerie



Bad UG



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Untergeschoss