

Exposé

Einfamilienhaus in Rieden

Provisionfrei - Attraktives Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung



Objekt-Nr. **OM-345729**

Einfamilienhaus

Verkauf: **550.000 €**

Ansprechpartner:
SonnenhangR

56745 Rieden
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	1985	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.416,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	5
Zimmer	11,00	Badezimmer	5
Wohnfläche	276,62 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	45,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen zu unserem attraktiven Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in ruhiger Seitenstraße in Rieden.

Das Haus mit einer Gesamtwohnfläche von 276 m² verteilt auf 11 Zimmer in 3 Etagen überzeugt durch eine gut durchdachte Raumaufteilung.

Erbaut wurde das Haus im Jahre 1985 und seitdem regelmäßig instandgehalten.

Die Hauptwohnung im EG und DG verfügt über eine Wohnfläche von 184 m². Das EG teilt sich auf in 5 Zimmer, 1 Küche, 1 Duschbad und 1 Bad. Die moderne Einbauküche ist voll ausgestattet u.a. mit Geschirrspüler und Mikrowelle. Das Schlafzimmer mit einem begehbaren Kleiderschrank hat einen direkten Zugang zu einem Duschbad mit bodengleicher Dusche. Besondere Highlights sind das Wohnzimmer mit Wendeltreppe zur Empore, sowie der große Wintergarten. Im DG befinden sich weitere 3 Zimmer sowie ein Duschbad. Mit ihren 3 Bädern bietet die Hauptwohnung einen hohen Wohnkomfort auch für große Familien.

Die helle Einliegerwohnung, 3ZK2B, 92 m², im Untergeschoss, ist z. Zt. vermietet.

Beide Wohnungen haben getrennte von außen zugängige Eingänge.

Die Beheizung des Hauses erfolgt primär über eine Fußbodenheizung, die von einem effizienten Gasbrennwertkessel und einer unterstützenden Solarthermieanlage gespeist wird. Für zusätzlichen Komfort in den Bädern sind Heizkörper oder Handtuchtrockner installiert.

Energieausweis liegt vor; gültig bis 08.08.2033 - Energieeffizienzklasse D.

Die Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 9,99 kWp, wurde im Nov. 2010 in Betrieb genommen. Sie bietet erhebliche Vorteile durch die noch laufende, attraktive Einspeisevergütung und reduziert die Stromkosten durch Eigenverbrauch.

Zum Haus gehört ein großer Hof mit Doppelgarage. Die Außenanlage, auf dem 1.416 m² großen Grundstück, wurde professionell von Gärtnern angelegt. Sie verfügt über ein Gartenhaus sowie einen Brunnen der mit Regenwasser gespeist wird.

Die gute Autobahnanbindung (8 Minuten zur A61), macht dieses Zuhause besonders attraktiv für Pendler.

Ein Highspeed-Glasfaseranschluss ist beantragt.

Rieden bietet einen Kindergarten, eine Grundschule, Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie verschiedene Vereine.

Optional kann das angrenzende 972 m² große voll erschlossene Baugrundstück mit erworben werden.

Überzeugen Sie sich bei einem Besichtigungstermin von dieser attraktiven, vielseitigen Immobilie mit unverbaubarem Weitblick.

Fragen beantworten wir ihnen gerne.

Diese Immobilie wird privat verkauft. Makleranfragen sind nicht erwünscht.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

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

Lage

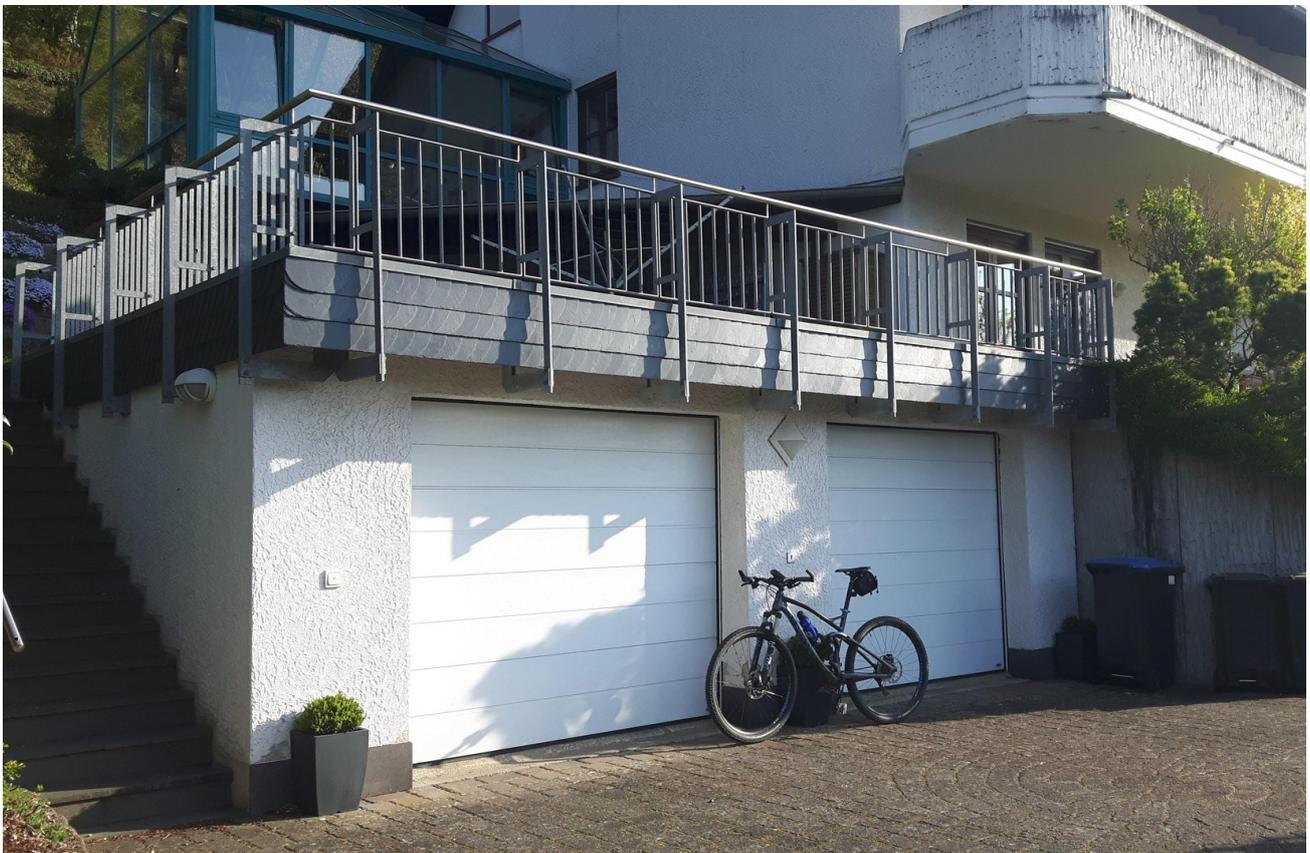
Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	128,80 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Hof mit Doppelgarage



Exposé - Galerie



Eingang

Treppe ins Dachgeschoss

Exposé - Galerie



Diele



Schlafzimmer/ begehb. Schrank

Exposé - Galerie



Schlafzimmer/ Bad en suite



Duschbad



Bad

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



WZ mit Blick zum Balkon



Balkon



Weitblick

Exposé - Galerie



Spindeltreppe im WZ



WZ mit Blick zum Esszimmer

Exposé - Galerie



Esszimmer



Wintergarten

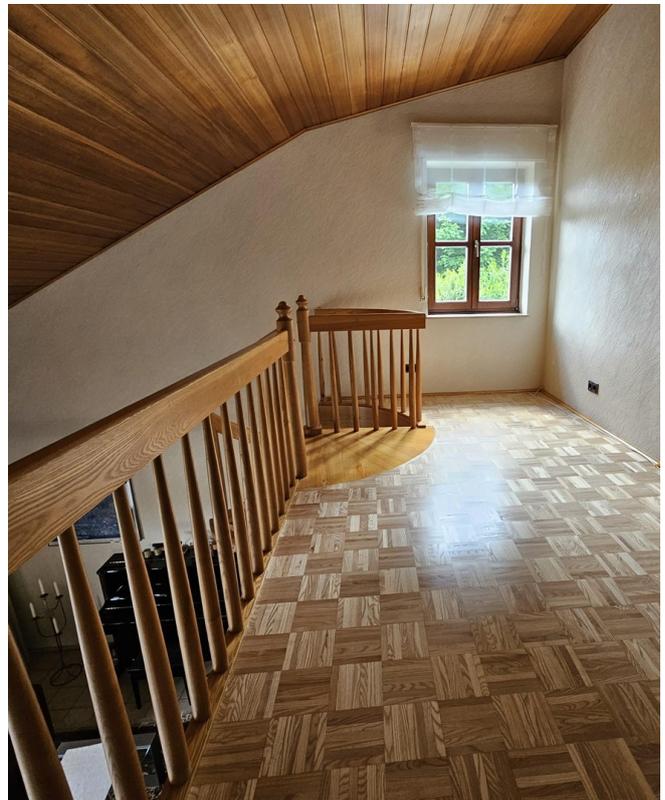
Exposé - Galerie



Küche



Küche



Galerie im Wohnzimmer

Exposé - Galerie

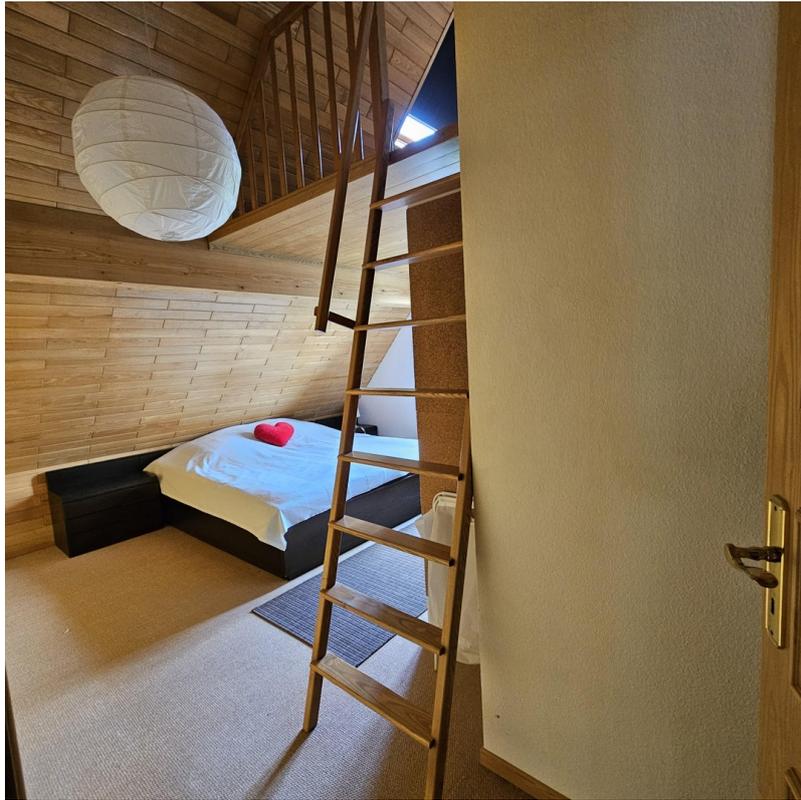


Diele DG



Kinderzimmer DG

Exposé - Galerie



Zimmer mit Empore DG



Zimmer mit Empore DG

Exposé - Galerie



Zimmer DG



Duschbad DG

Exposé - Galerie



Zählerkasten



Heizungsraum - Solarthermie

Exposé - Galerie



Heizungsraum



Warmwasserspeicher Heizung

Exposé - Galerie



System-Bedieneinheit Heizung



Keller

Exposé - Galerie



Wintergarten



Weitblick von Terrasse



Eingang Einliegerwohnung

Exposé - Galerie



Einliegerwohnung Diele



Einliegerwohnung Wohn-/Essz.

Exposé - Galerie



Einliegerwohnung Bad



Einliegerwohnung Duschbad

Exposé - Grundrisse

