

Charmanter Winkelbungalow in Top-Lage



von Schlapp Immobilien
Denn wir vermitteln Ihnen Zufriedenheit!
Schimmelhof 1, 54338 Schweich, Tel.: 06502 - 93 56 658
www.schlapp-immobilien.de E-Mail: info@schlapp-immobilien.de



Objekt-Nr. UR00037

Bungalow

Verkauf: **364.900 €**

Ansprechpartner:

Uwe Rinkens

Telefon: 06126 5049508

Mobil: 0171 1409619

65624 Altendiez

Rheinland-Pfalz

Baujahr	1973	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	850,00 m²	Schlafzimmer	5
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	169,00 m²	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		



Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

ENERGIEAUSWEIS

- Energieeffizienzklasse: F
- erstellt am: 12.12.2023
- gültig bis: 12.12.2033
- Art des Energieausweises: nach Bedarf
- Endenergiebedarf insgesamt: ca. 187,14 kWh/(m²a)
- Heizungsart: Zentralheizung
- Befeuerung: Öl
- Baujahr: 1973

Wir präsentieren Ihnen diesen attraktiven Winkelbungalow in ruhiger Lage von Altendiez. Die Immobilie wurde 1973 in Massivbauweise auf einem 850 m² großen Grundstück errichtet. Die solide Bauweise sorgt schon von außen für ein gepflegtes Erscheinungsbild. Das Haus bietet hohen Wohnkomfort auf zwei Ebenen mit einer Wohn-/Nutzfläche von ca. 181 Quadratmetern.

Man betritt das Haus über einen großzügigen Eingangsbereich mit Garderobe.

Geradeaus gelangt man in das lichtdurchflutete Wohnzimmer mit großen, bodentiefen Fenster- und Schiebeelementen.

Von hier aus, wie auch vom separaten Esszimmer, gelangen Sie auf die überdachte, nach Südwesten ausgerichtete Terrasse. Diese bietet einen traumhaften Blick über das gepflegte, sonnige Grundstück. Umgeben ist die Terrasse von mediterranen Pflanzen und Feigenbäumen, die in der geschützten Ecke prächtig gedeihen. Hier lassen sich gemütliche Abende mit Freunden und Familie verbringen. Weitere lauschige Sitzplätze sind im Gartenbereich vorhanden. Auf dem Grundstück befindet sich auch ein eingegrabener Swimmingpool, der zuletzt als Fischteich genutzt wurde.

Im Erdgeschoss befinden sich weiterhin die Küche, ein Gäste-WC, 3 Schlafzimmer und das Badezimmer mit bodengleich gefliester Dusche und Badewanne.

Im Untergeschoss gelangt man in zwei weitere Räume, die als Schlaf-/Gästezimmer oder Büro genutzt werden können. Außerdem befindet sich hier ein Tageslichtbad. Auch eine kleine Einliegerwohnung wäre hier möglich. Lediglich müssten die Küchenanschlüsse verlegt werden.

Weiterhin befindet sich auf dieser Ebene noch eine kleine Speisekammer. In einem separaten Heizungsraum befindet sich die Ölheizung. Diese ist voll funktionsfähig und müsste beim Kauf nicht direkt ausgetauscht werden, da es sich um eine Niedertemperaturheizung handelt.

Ein großer Doppelcarport für Ihre Fahrzeuge, ein Geräteraum, ein gemauerter Außengrill sowie eine Voliere runden dieses Angebot ab.

Unser Fazit: Das traumhafte Grundstück und die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten des Objektes sorgen für ein attraktives Angebot.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Dann stehen wir Ihnen gerne für weitere Informationen zur Verfügung und vereinbaren einen Besichtigungstermin.

Ausstattung

- 1 großzügiger Eingangsbereich mit Garderobenecke
- 1 lichtdurchfluteter Wohnbereich
- 1 Küche mit Einbauküche
- 1 Elternschlafzimmer
- 2 Kinderzimmer im Erdgeschoss
- 2 Schlaf/Gästezimmer im Untergeschoss
- 1 Badezimmer mit Badewanne und bodengleicher Dusche im Erdgeschoß
- 1 Gäste-WC
- 1 Badezimmer im Untergeschoß
- 1 Heizungsraum im Untergeschoß
- 1 Vorratskammer im Untergeschoß
- 1 Überdachte Süd-West- Terrasse
- 1 Gartenhaus
- 1 Voliere
- 1 Gemauerter Gartengrill
- 1 Doppelcarport
- 1 Swimmingpool
- Kunststofffenster mit einem hervorragendem UG-Wert von 1,1

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Von Schlapp Immobilien – Denn wir vermitteln Ihnen Zufriedenheit

Nutzen Sie die Kontaktmöglichkeit über dieses Exposé und vereinbaren Sie einen unverbindlichen Besichtigungstermin. Ich werde mich umgehend mit Ihnen in Verbindung setzen und einen Termin vereinbaren.

Ihr Ansprechpartner für dieses Objekt

Uwe Rinkens

Telefon: +49 (0)6126-5049508

Mobil: +49 (0)171-1409619

E-MAIL: www.schlapp-immobilien.de

E-MAIL: www.verkehrswert-ermitteln.de

www.facebook.com/von.schlapp.immobilien

www.twitter.com/von_schlapp

Hinweis zum Inhalt des Exposés:

Unser Exposé beruht auf den Angaben unserer Auftraggeber. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der im Exposé enthaltenen Angaben können wir daher keine Gewähr übernehmen. Die Flächenangaben im Exposé beruhen ebenfalls auf Angaben unserer Auftraggeber und sind unverbindlich.

Beim Kauf älterer Bestandsimmobilien ist es ratsam, vor Vertragsabschluss einen Fachmann/- Sachverständigen hinzuzuziehen, da offene und versteckte Mängel, die auch dem Verkäufer oft nicht bekannt sind, nach dem Kauf zu erheblichen finanziellen Mehraufwendungen führen können.

Wir empfehlen Ihnen als Käufer daher, vor dem Kauf einer älteren Immobilie einen unabhängigen Sachverständigen hinzuzuziehen!

Ermitteln Sie kostenlos den Verkehrswert Ihrer Immobilie unter <http://www.verkehrswert-ermitteln.de>

ACHTUNG, TIPPGEBER!

Sie kennen jemanden in der Familie, im Freundes- oder Bekanntenkreis, im Büro oder im Verein, der gerade seine Immobilie verkaufen möchte oder zumindest darüber nachdenkt?

Dieser Tipp kann sich für Sie auszahlen.

Sprechen Sie uns an.

Wir zahlen Ihnen eine überdurchschnittliche Prämie.

Lage

Der Bungalow liegt erhöht in einer ruhigen Anliegerstraße in gepflegter Nachbarschaft.

Altendiez ist eine Gemeinde mit sehr guter Infrastruktur. Im Ort finden Sie alle Geschäfte des täglichen Bedarfs. Eine Kindertagesstätte und ein privates Gymnasium befinden sich vor Ort, alle weiteren Schulen sind mit dem Bus im benachbarten Diez zu erreichen.

Das hessische Limburg liegt ca. 10 Autominuten entfernt, romantisch an der Lahn und bietet Bewohnern und Besuchern einen hohen Freizeitwert.

Der ICE-Bahnhof ermöglicht eine schnelle Verbindung in Richtung Köln oder Frankfurt.

Auch die Autobahn A3 ist schnell zu erreichen.

Busverbindungen bestehen nach Diez, Limburg und Montabaur.

Infrastruktur:

Grundschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Courtage

2,38% inkl. 19% MwSt.

Hinweis: Die Maklerprovision in Höhe von 2,38% inkl. 19% MwSt. errechnet sich durch 2% des Kaufpreises zzgl. 19% MwSt. und ist vom Käufer nach notarieller Beurkundung zu zahlen.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	187,14 kWh/(m²a)

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Terrasse-Bild1



Garten-Bild1

Exposé - Galerie



Garten-Bild5



Voiliere

Exposé - Galerie



Küche



Bad-EG

Exposé - Galerie



ruhige Anliegerstraße

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vom ¹ 08.08.2020

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer ² EN-2023-04402014
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen: 88,90 kg CO₂-Äquivalent / (m²a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes
187,14 kWh/(m²a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes
208,53 kWh/(m²a)

Anforderungen gemäß GEG³

Einsparungsbedarf

U_t-Wert: kWh/(m²a) Anforderungswert: kWh/(m²a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle: n_f

U_t-Wert: kWh/(m²a) Anforderungswert: kWh/(m²a)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau): ☐ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

☐ Verfahren nach DIN V 4708-6 und DIN V 4701-10

☐ Verfahren nach DIN V 18599

☐ Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")

☒ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] **187,14 kWh/(m²a)**

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien ³

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:

Maßnahmen zur Einsparung ³

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 46 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

☐ Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.

☐ Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um % unterschritten.

Anteil der Pflichterfüllung: %

Vergleichswerte Endenergie ⁴

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen unterschiedlicher Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (AG), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² nur bei Neubau

³ nur bei Neubau sowie Modernisierung im Fall des § 90 Abs. 2 GEG

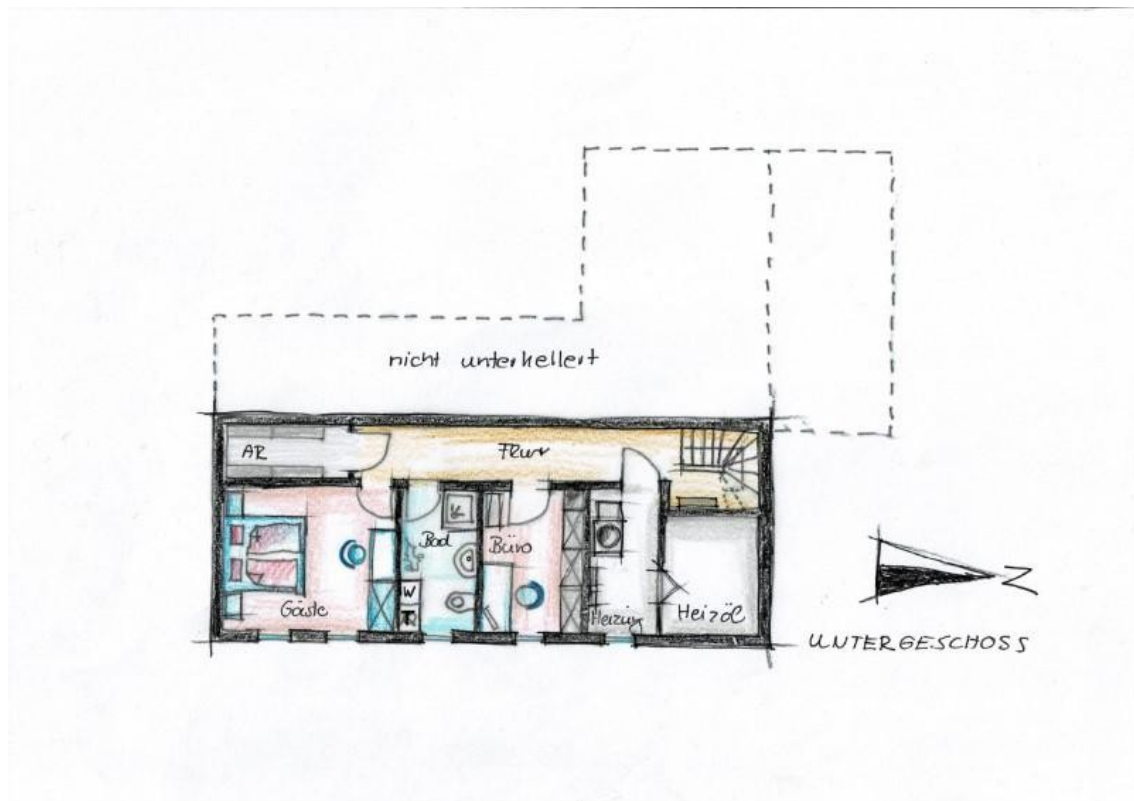
⁴ EPH Einfamilienhaus, MFH Mehrfamilienhaus

Energieausweis-ENERGIE-23-0759

Exposé - Grundrisse



Grundriss-EG



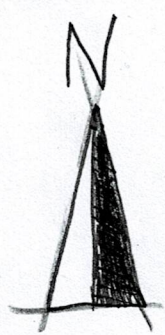
Grundriss-UG

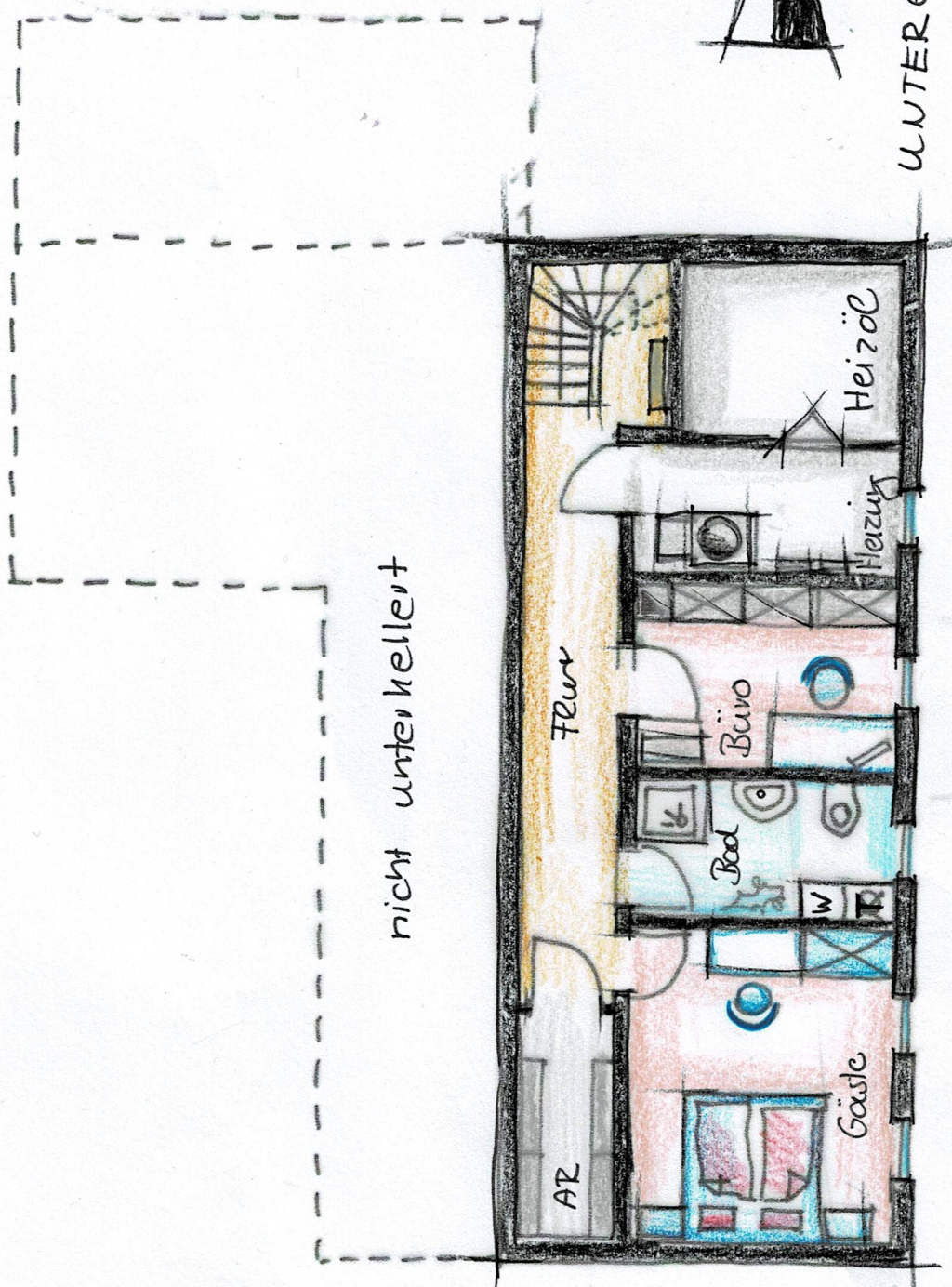
Exposé - Anhänge

1. Grundriss EG
2. Grundriss Untergeschoss

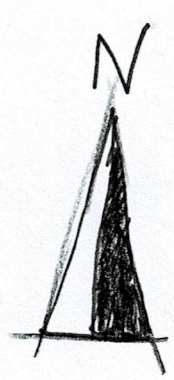


ERDGESCHOSS





nicht unterkellert



UNTERGESCHOSS