



**Schnorrenberger** Immobilien Gruppe

Mit gutem Gefühl in besten Händen

**Immobilien-Exposé**

**Luxuriöser Bungalow (ELW möglich) der  
Extraklasse im schönen Wiedbachtal zu  
verkaufen!**

**Objekt-Nr.:**  
**20014-NR-S-3238**

# Haus zum Kauf

in 53547 Hausen (Wied)





## Details

Einliegerwohnung vorhanden

Abstellraum

Käuferprovision zzgl. USt.  
**3,57 % inkl. 19 % MwSt.**

Wohnfläche (ca.)  
**250 m<sup>2</sup>**

Zimmer  
**6**

Grundstück (ca.)  
**1.050 m<sup>2</sup>**

Anzahl Etagen  
**2**

Anzahl Schlafzimmer  
**3**

Anzahl Badezimmer  
**2**

Anzahl separate WCs  
**2**

Anzahl Terrassen  
**1**

Baujahr  
**2018**

Zustand  
**neuwertig**

Unterkellert  
**Ja**

Küche  
**Einbauküche**

Boden  
**Fliesen**

## Beschreibung

Zum Verkauf steht ein repräsentativer Bungalow (ELW möglich) in einer bevorzugten Wohnlage im schönen Wiedbachtal. Diese Immobilie besticht durch ihre Lage und den modernen Lifestyle!

Das Anwesen wurde 2018 in massiver, bester Bauqualität errichtet und verfügt über eine Wohnfläche von rund 250 m<sup>2</sup>, zzgl. Wellnessraum von ca. 50 m<sup>2</sup>. Die Immobilie bietet alles, was ein Neubau nur bieten kann. Die Raumaufteilung ist sehr großzügig, offen und lichtdurchflutet gestaltet - bietet dadurch eine tolle Wohnatmosphäre. Das Grundstück mit einer Größe von ca. 1.050 m<sup>2</sup> bietet viel Platz und ist pflegeleicht angelegt. Der Eingangsbereich wurde zu den Garagen und zum Haupteingang hin gepflastert und teilweise mit Ziersträuchern bestückt. Der seitliche Weg wurde ebenfalls gepflastert und führt zum hinteren Gartenbereich mit Außenpool inkl. Außendusche und kleinem Gartenhaus. Von dort aus genießen Sie einen unverbaubaren Blick ins Grüne und in die Weite. Eine große Sonnenterrasse lädt dort ebenso zum Verweilen ein.



Ihre Fahrzeuge können Sie in der vorhandenen Doppelgarage und auf den PKW-Stellplätzen parken. Zudem ist die Doppelgarage unterkellert - für dort ist ein Wellnessraum vorgesehen (alle Anschlüsse für Sauna, Dusche etc. sind bereits vorhanden). Ebenso befindet sich dort ein neues WC.

## **Ausstattung**

Dieses Anwesen bietet eine Menge hervorragende Ausstattungsmerkmale, wie z.B.:

- Gaszentralheizung (Fußbodenheizung) von Buderus mit Solarpaneele für Warmwasserunterstützung
- Grünbeck Entkalkungsanlage/ Enthärtungsanlage
- ISO Kunststoff-Fenster (dreifach verglast), EG mit Raffstorr und UG mit Rolläden
- Böden mit hochwertigen Fliesen, Meister Designboden (PVC freie Vinylalternative) und Kork
- exklusive Bäder, Wäscheschacht
- Einbauküche
- hochwertige Einbaumöbel und Einbauschränke
- Smart Home mit Alarmsystem integriert
- automatische Bewässerungsanlage im Garten
- Außenpool mit Außendusche
- 2 Rasenroboter
- Eingangstür mit Fingerprint
- Doorbird Video-Türklingel

## **Sonstiges**

Waldbreitbach ist ein staatlich anerkannter Luftkurort und liegt im romantischen Wiedtal. Die ebene, fast 4 km autofreie Wiedpromenade ist ideal für Erholungssuchende. Alte Mühlen, kleine Museen, Kinderspielplätze, Kahnverleih etc. säumen den Weg und laden zum Verweilen ein. Einkaufsmöglichkeiten für den täglich Bedarf, Ärzte, Apotheken, Kindergärten und Schulen sind vorhanden.

## Lage & Umgebung

53547 Hausen (Wied)

Das Anwesen befindet sich in einer ruhigen und bevorzugten Wohnlage mit Blick ins Grüne. Im Ort des Verkaufsobjektes befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten und ein Schwimmbad. Alles weitere an Infrastruktur ist ca. 1-2 km entfernt.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie



# Energieausweis

Endenergiebedarf

**51 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

Energieverbrauch inkl. Warmwasser

**Ja**

Befeuerungsart

**Gas**

Wesentlicher Energieträger

**GAS**

Baujahr (Energieausweis)

**2017**

Gültig bis

**08.10.2034**







Rückansicht



Rückansicht





Vorderansicht



Rückansicht





Seitenansicht



Seitenansicht





Blick ins Grüne



Blick ins Grüne





Blick ins Grüne



Blick ins Grüne





Garten



Blick ins Grüne





Essbereich



Wohnbereich



Wohnbereich



Blick Richtung Esszimmer





Ess-/Wohnbereich



Essbereich



Essbereich



Ess-/Wohnbereich





geräumige Küche

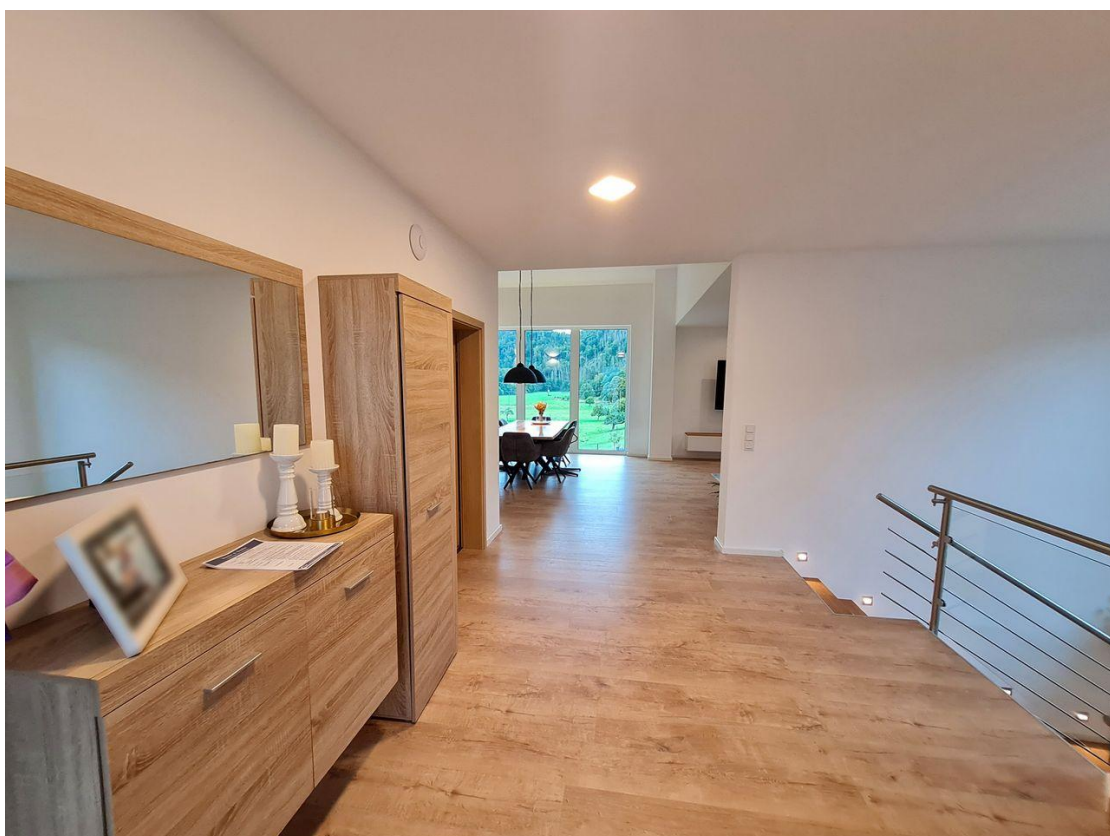


geräumige Küche





Empfangsdiele



Empfangsdiele



Treppe



Elternschlafzimmer





Elternschlafzimmer



exklusives Gäste/WC



Elternschlafzimmer



Ankleidezimmer





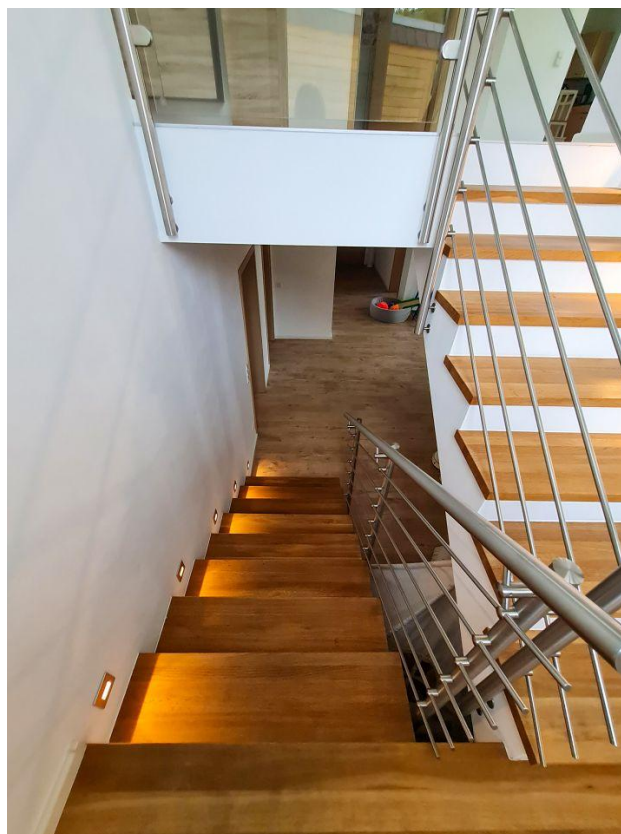
Elternbad



Elternbad

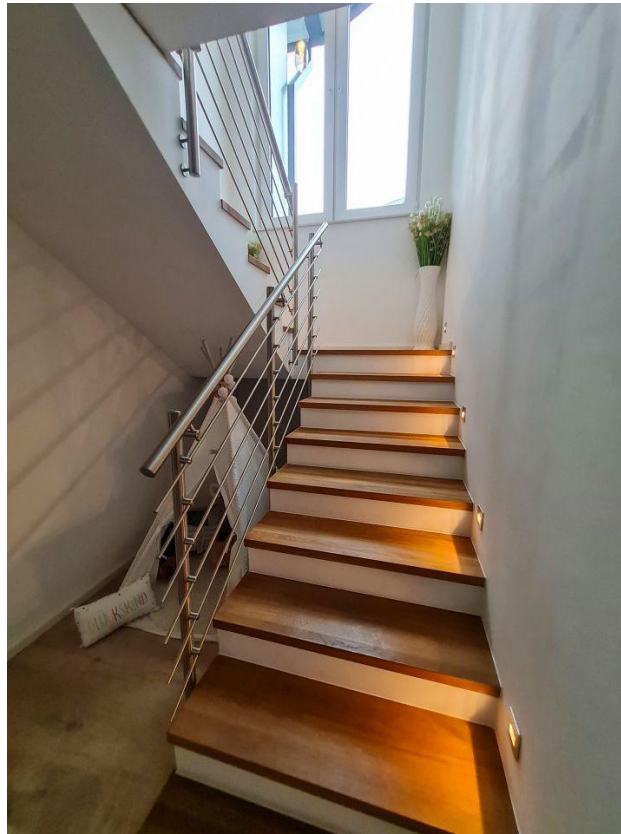


moderne Treppe



moderne Treppe





moderne Treppe



hochwertiges Bad



hochwertiges Bad



hochwertiges Bad





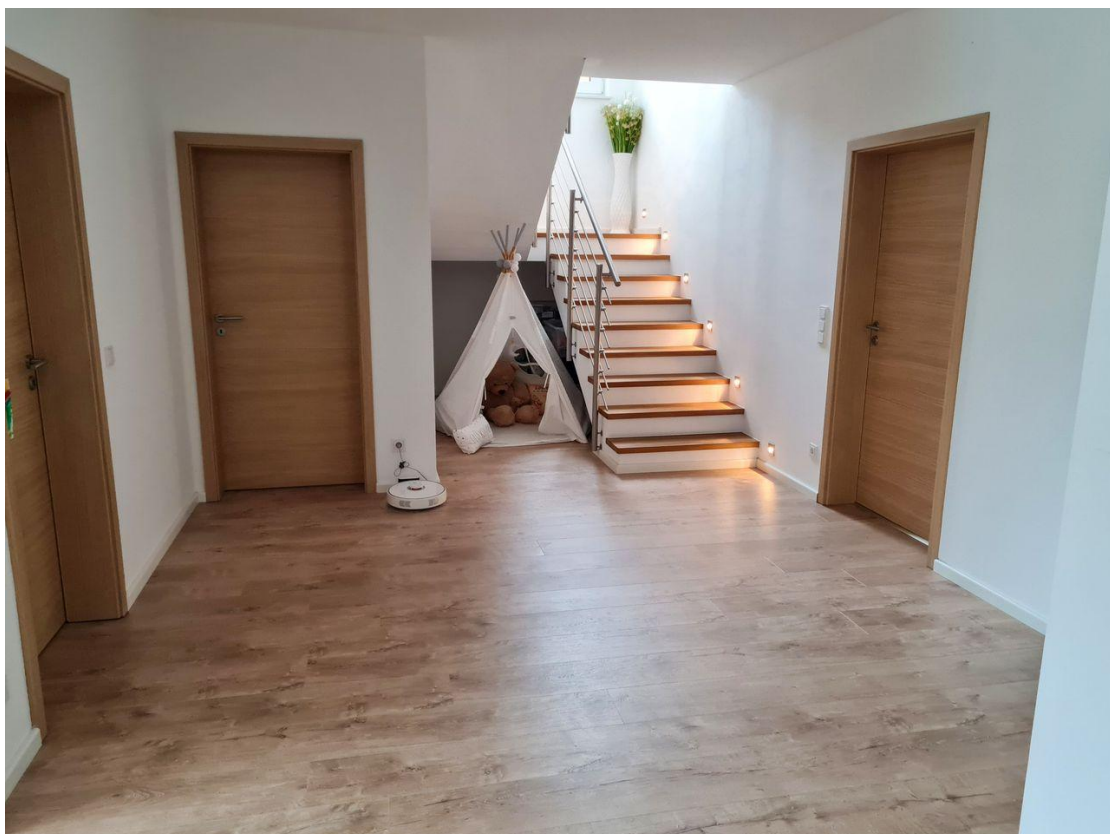
Zimmer z. Zt. Büro



Kinderzimmer



Blick Richtung Terrasse



Flur





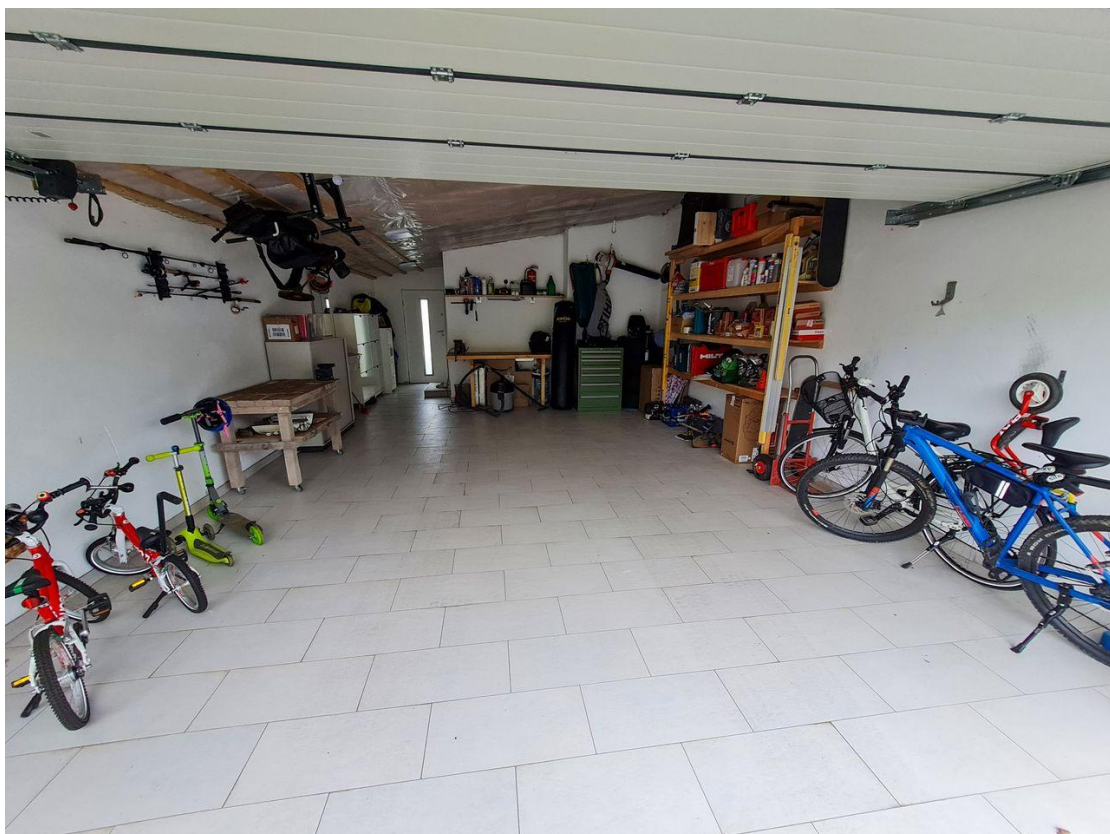
Flur



Kinderzimmer



Heizungs/Waschraum



Doppelgarage





Wellnessraum vorgesehen



neues WC



## Kontakt

### **Bender & Bender Immobilien Gruppe GmbH**

Raiffeisenstr. 19

56587 Straßenhaus

Telefon: 02634 9414910

E-Mail: [info@bender-immobilien.de](mailto:info@bender-immobilien.de)

### **Ihr Ansprechpartner**

Frau Stefanie Klein

### **Impressum**

[www.schnorrenberger.de/impressum/](http://www.schnorrenberger.de/impressum/)

### **Besuchen Sie uns im Internet**

[www.schnorrenberger.de](http://www.schnorrenberger.de)

