



Schnorrenberger Immobilien Gruppe

Mit gutem Gefühl in besten Händen

Immobilien-Exposé

**Traumhaftes Zuhause in Vettelschoß –
Großzügigkeit, Vielseitigkeit und Natur
pur**

Objekt-Nr.:
66272-DVM345



Haus zum Kauf

in 53560 Vettelschoß





Details

Kamin

Gartennutzung

Gäste-WC

Wohnfläche (ca.)

345,38 m²

Zimmer

8

Nutzfläche (ca.)

73,24 m²

Grundstück (ca.)

1.366 m²

Anzahl Etagen

3

Anzahl Badezimmer

3

Anzahl separate WCs

3

Anzahl Balkone

3

Anzahl Terrassen

2

Baujahr

1976

Bauweise

Massiv

Unterkellert

Ja

Beschreibung

Herzlich willkommen in diesem beeindruckenden Haus aus dem Jahr 1976, das am Ende einer ruhigen Sackgasse in Vettelschoß-Kalenborn liegt. Auf einem großzügigen Grundstück von 1.366 m² vereint diese Immobilie eine traumhafte Lage direkt am Wald mit unverbaubarem Weitblick mit Wohnkomfort und Flexibilität. Ob als Einfamilienhaus, Zweifamilienhaus oder Generationenhaus – hier sind zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten gegeben.

Rechtlich handelt es sich um zwei eigenständige Eigentumswohnungen. So könnte die EG-Wohnung z. B. durch die Schwiegereltern und die OG-Wohnung von Ihnen erworben und bewohnt werden. Insbesondere in Hinblick auf eine Finanzierung könnte dies ein entscheidender Vorteil sein. Anfragen für nur eine der beiden Wohnungen werden nicht beantwortet.

Der Außenbereich Ihres neuen Anwesens ist ein echtes Highlight. Der aufwendig angelegte Garten erstreckt sich über zwei Ebenen. Auf der oberen Ebene befinden sich ein Teich, eine überdachte Terrasse sowie eine Sonnenterrasse. Über eine Treppe gelangen Sie in die untere Ebene, die mit weitläufigen Grünflächen, einem Pool und einer angrenzenden überdachten Terrasse begeistert.



Hereinspaziert!

Das Erdgeschoss empfängt Sie mit einer großzügigen Eingangshalle, die durch ihr offenes Treppenhaus eine einladende Atmosphäre schafft. Direkt hieran angeschlossen befindet sich ein praktisches Gäste-WC. Ebenerdig betreten Sie die erste Wohnung (EG), die mit ihren hellen und offenen Räumen begeistert. Der großzügige Wohn- und Essbereich, ausgestattet mit bodentiefen Fenstern und einem eleganten Kamin, bildet das zentrale Highlight dieser Etage. Von hier aus gelangen Sie auf den riesigen Balkon, der mit einem atemberaubenden Blick überzeugt. Ergänzt wird der Wohnkomfort durch eine separate Küche (mit top Einbauküche), ein Arbeitszimmer und ein Schlafzimmer, das ebenfalls Zugang zum Balkon bietet. Ein großes Badezimmer „en Suite“ mit bodentiefer Dusche und Wanne vervollständigen diese Etage.

*Fortsetzung siehe Ausstattung

Ausstattung

*Fortsetzung

Die OG-Wohnung betreten Sie durch eine moderne Wohnungseingangstüre. Auch hier besticht der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich, an den die erste Loggia angrenzt – ein idealer Ort für entspannte Stunden und ebenfalls mit atemberaubendem Blick! Die Küche ist durch einen eleganten Bogen mit dem Essbereich verbunden. Weiter gibt es hier ein hochwertig ausgestattetes Badezimmer mit Wanne, Dusche und Handtuchheizung sowie ein zusätzliches Gäste-WC. Die zweite Loggia ist vom Schlafzimmer aus begehbar.

Im Untergeschoss eröffnet sich zusätzlicher Wohnraum, der aktuell zur Erdgeschosswohnung gehört und vielseitig genutzt werden kann. Der geräumige Wohnbereich mit bodentiefen Fenstern bietet direkten Zugang zur Terrasse und zum Garten, wodurch eine einladende Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich entsteht. Eine separate Küche, ein Schlafzimmer mit eigenem Badezimmer inklusive Wanne, ein weiterer Raum sowie praktische Abstellmöglichkeiten sorgen für ein durchdachtes Raumkonzept. Abgerundet wird diese Ebene durch eine Waschküche, den Heizungsraum und ein weiteres kleines Badezimmer mit Dusche. Gut zu wissen: Unter dem Boden des großen Wohnbereichs befindet sich ein stillgelegtes Schwimmbad, welches vermutlich reaktiviert werden kann.

Überzeugen Sie sich selbst

- + Traumhafter & unverbaubarer Blick
- + Geeignet als EFH oder zum Mehrgenerationenwohnen auf 3 Ebenen
- + Aufgeteilt in 2 Eigentumswohnungen
- + Doppelgarage mit elektrischen Toren + großer Stellplatz z. B. für ein Wohnmobil



- + Entkalkungsanlage
 - + Warmwasser über Solar
 - + Überwiegend elektrische Rollläden
 - + Klimaanlage im DG
 - + Fenster im DG-Schlafzimmer neuwertig
 - + Hochwertig angelegter Garten mit Teich und überdachter Terrasse
 - + 2 Loggias im DG, XXL-Balkon im EG + Terrasse im Untergeschoss
 - + Kaminofen im EG
 - + 3 Badezimmer + 3 Gäste-WCs
 - + 3 Einbauküchen
 - + 2 Geräteschuppen
- Modernisierungspotenzial u. a. bei den Fenstern, Zimmertüren, teilweise Bodenbeläge und EG-Bad



Lage & Umgebung

53560 Vettelschoß

Willkommen in Vettelschoß, einer charmanten Gemeinde im malerischen Rheinland-Pfalz. Diese attraktive Immobilie befindet sich in einer Umgebung, die durch eine perfekte Mischung aus ländlicher Idylle und guter Anbindung an städtische Infrastruktur besticht. Die Region ist bekannt für ihre naturnahe Lage und bietet eine Fülle von Freizeitmöglichkeiten, seien es Wanderungen durch die grünen Hügel oder Ausflüge in die nahegelegene Weinregion.

Trotz der ruhigen und erholsamen Atmosphäre ist die Anbindung an größere Städte hervorragend. Die Autobahn A3 ist gut erreichbar und verbindet Sie zügig mit Bonn und Köln, was insbesondere für Pendler ideal ist.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist durch Buslinie 180 ebenfalls gewährleistet, sodass auch ohne eigenes Auto Mobilität gewährleistet ist. In Vettelschoß zu wohnen bedeutet, die Vorzüge eines entschleunigten Lebensstils zu genießen, ohne auf die Annehmlichkeiten der städtischen Infrastruktur verzichten zu müssen. Ein Ort, an dem Sie sich sofort zuhause fühlen werden.

Entfernungen:

Autobahnanschluss A3: 5,6 Kilometer

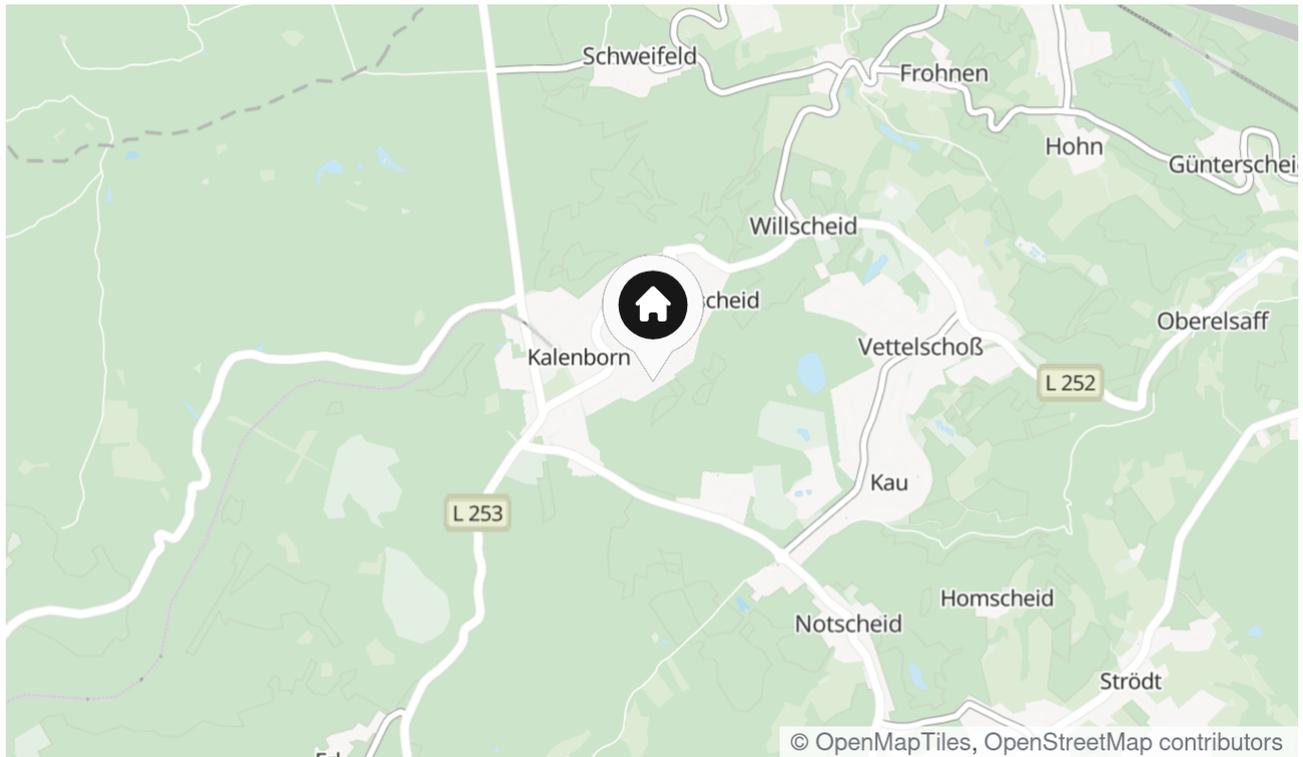
Flughafen Köln/Bonn: 34 Minuten

ICE-Bahnhof Siegburg: 25 Minuten

Bus: 550 Meter

Supermarkt: 2,7 Kilometer

Restaurants: 3,3 Kilometer



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie



Energieausweis

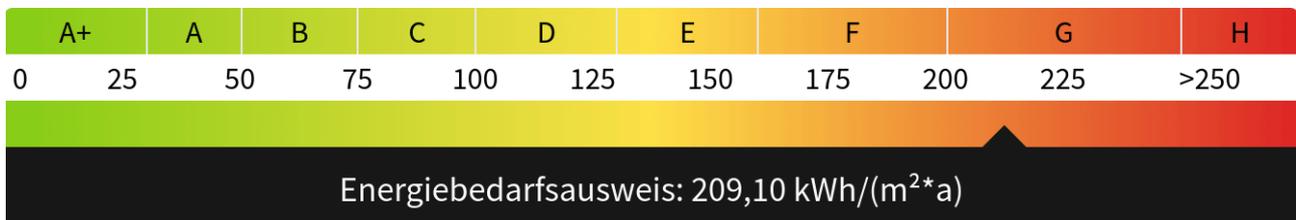
Endenergiebedarf
209,10 kWh/(m²*a)

Energieverbrauch inkl. Warmwasser
Ja

Befeuerungsart
Gas

Wesentlicher Energieträger
ERDGAS_LEICHT

Gültig bis
25.09.2034





Luftbild



Luftbild



Außenansicht



Außenansicht



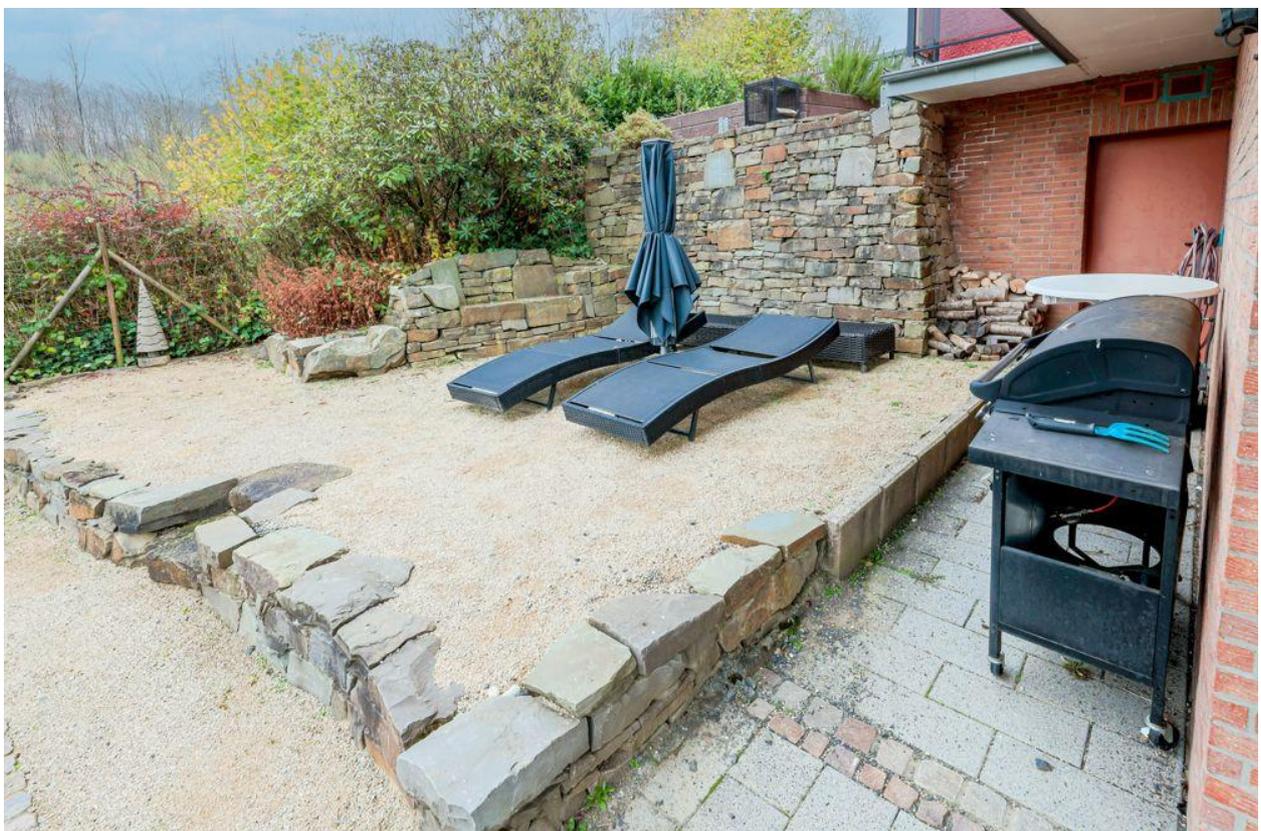
Gartenansicht



Gartenansicht



Gartenansicht



Terrasse



Teich



Balkon EG



Überdachte Terrasse



Luftbild



Luftbild Vettelschoss



Eingangshalle EG



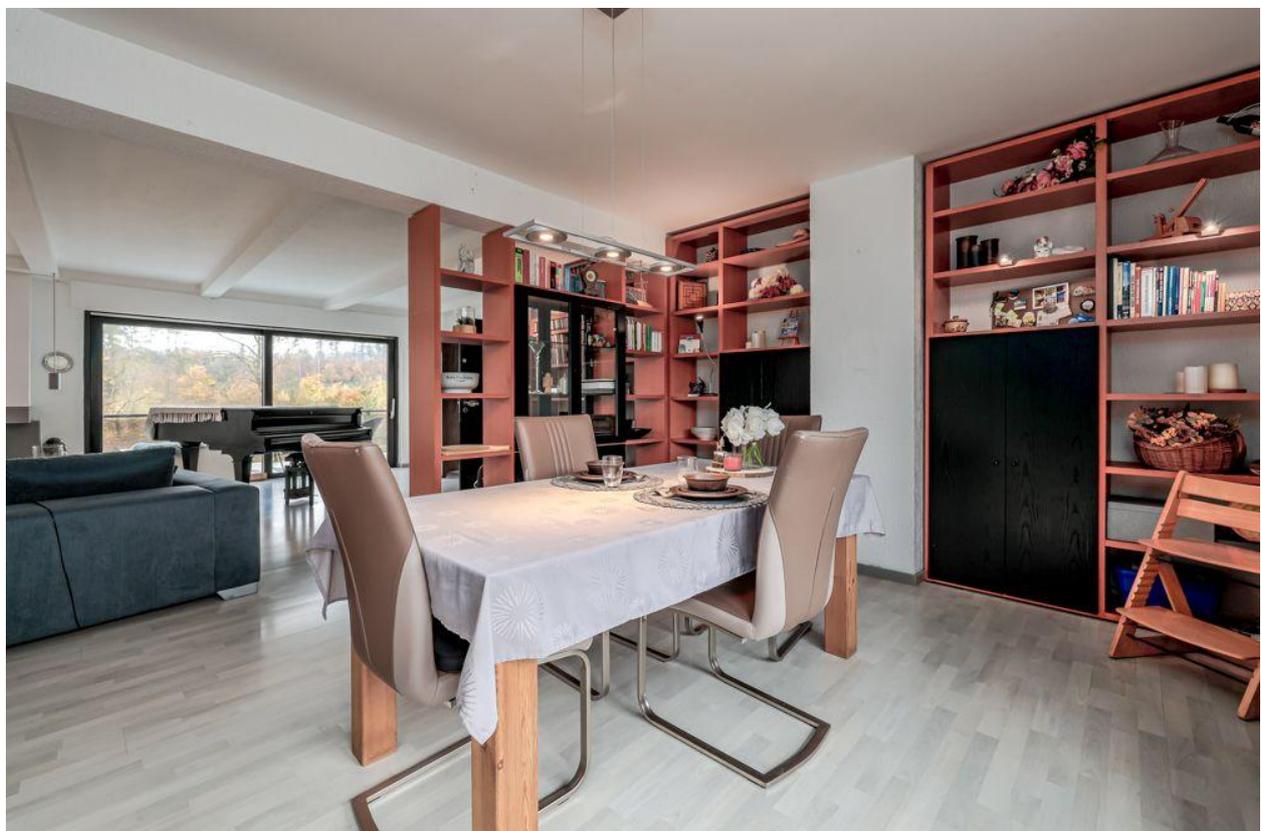
Eingangshalle EG



Wohnbereich mit Kamin EG



Kamin EG



Essbereich EG



Zimmer 2 EG



Zimmer 3 EG



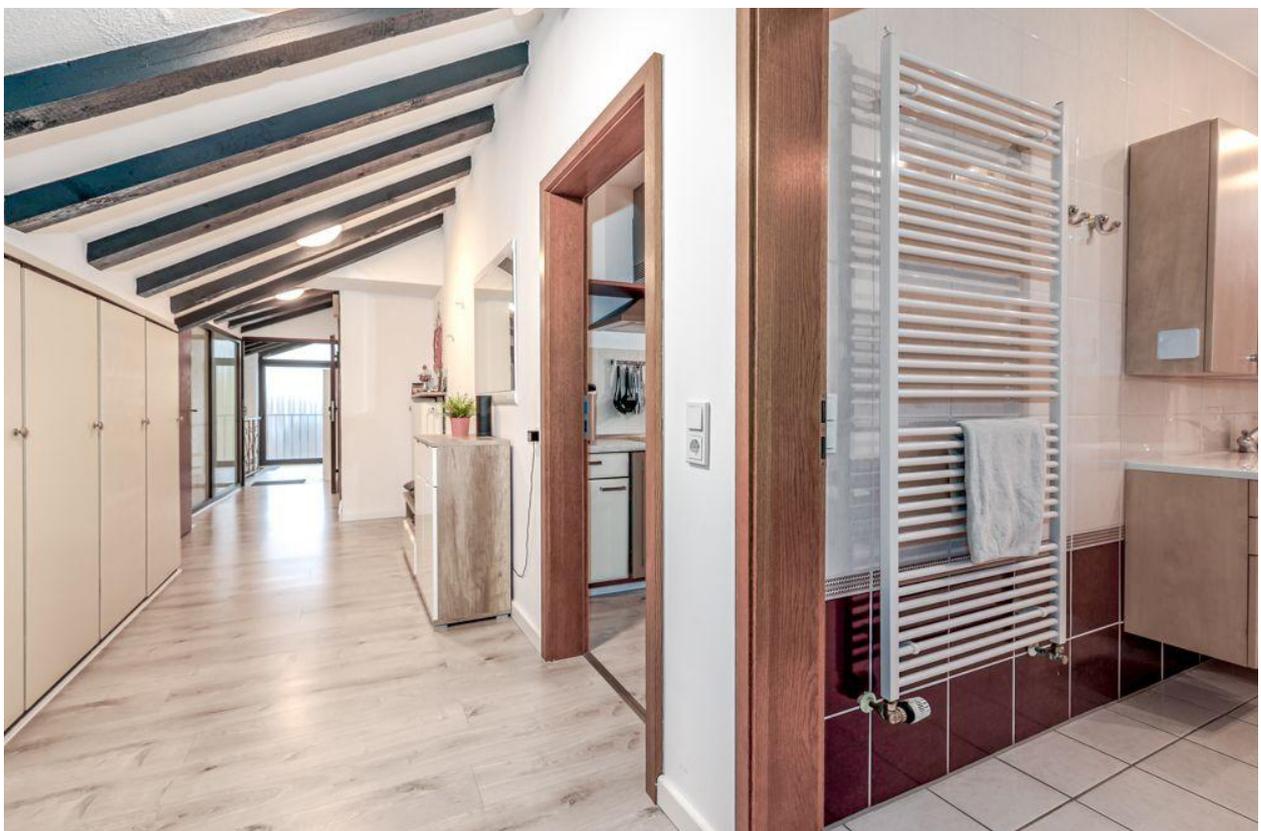
Küche EG



Badezimmer EG



Eingangsbereich OG



Diele OG



Wohnbereich OG



Wohn- und Essbereich OG



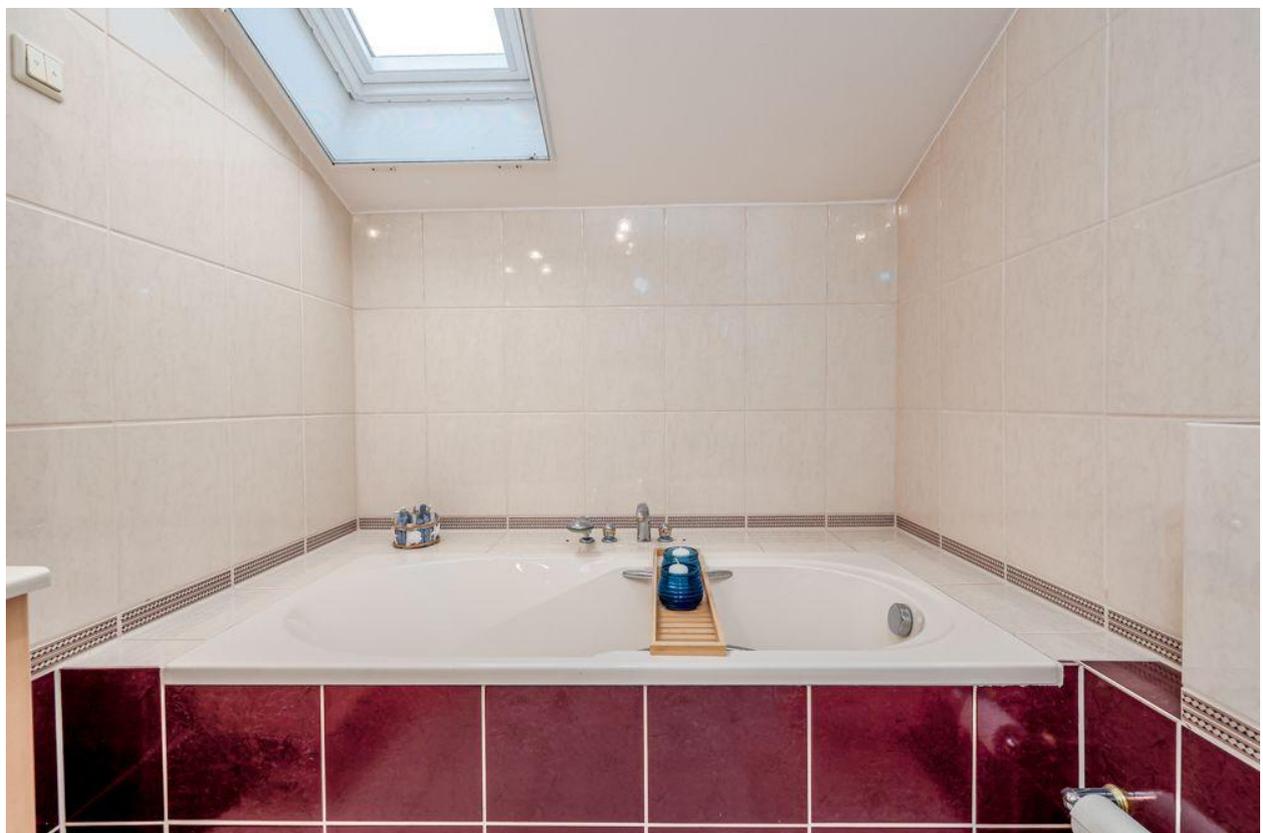
Essbereich OG



Küche OG



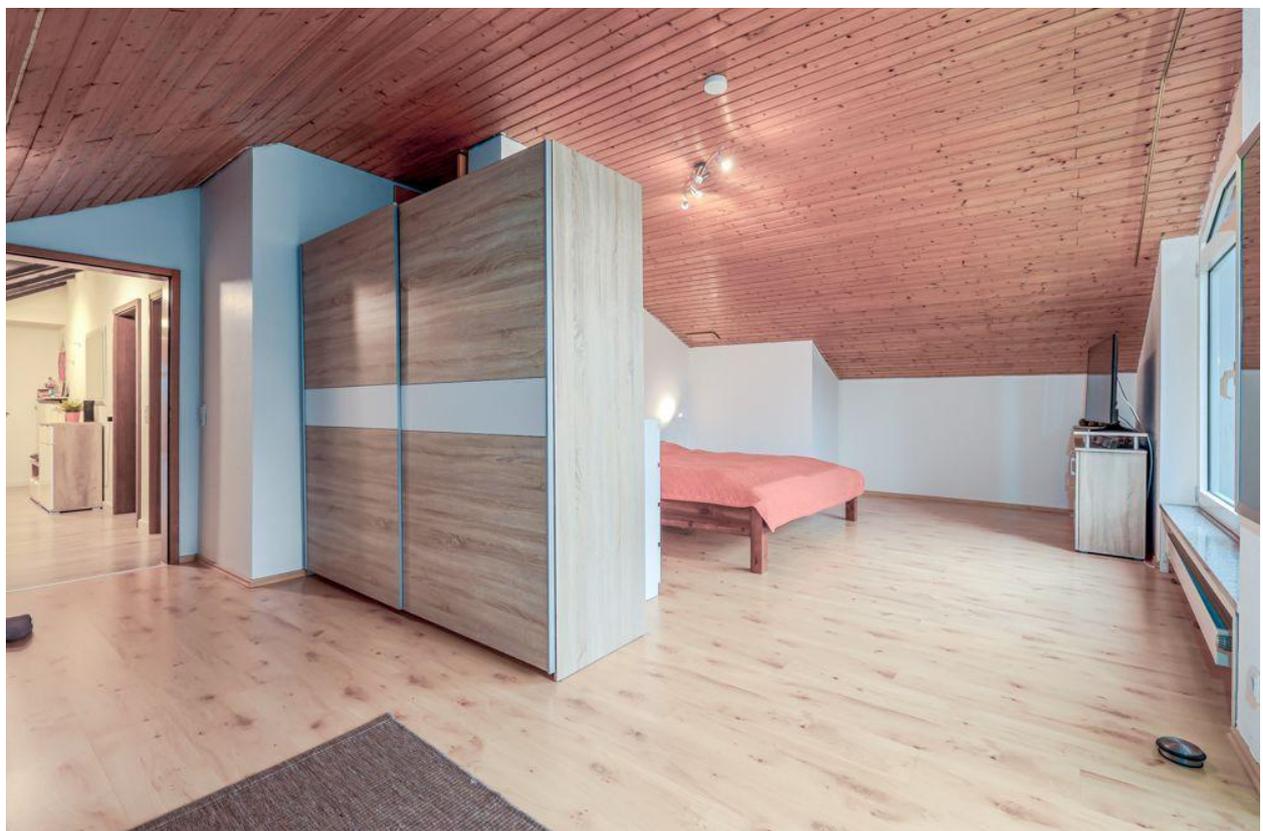
Badezimmer OG



Wellnesswanne OG



Badezimmer OG



Zimmer 2 OG



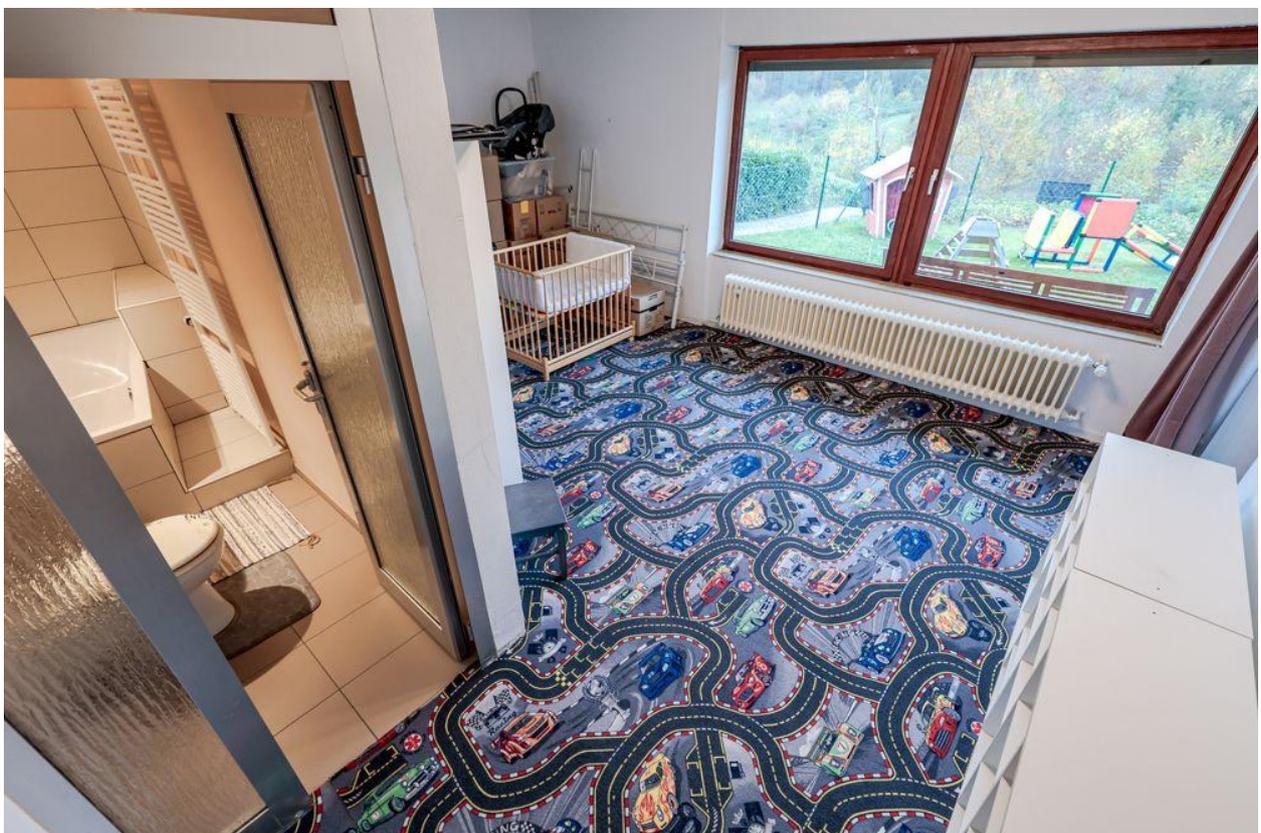
Wohn- und Essbereich UG



Wohn- und Essbereich UG



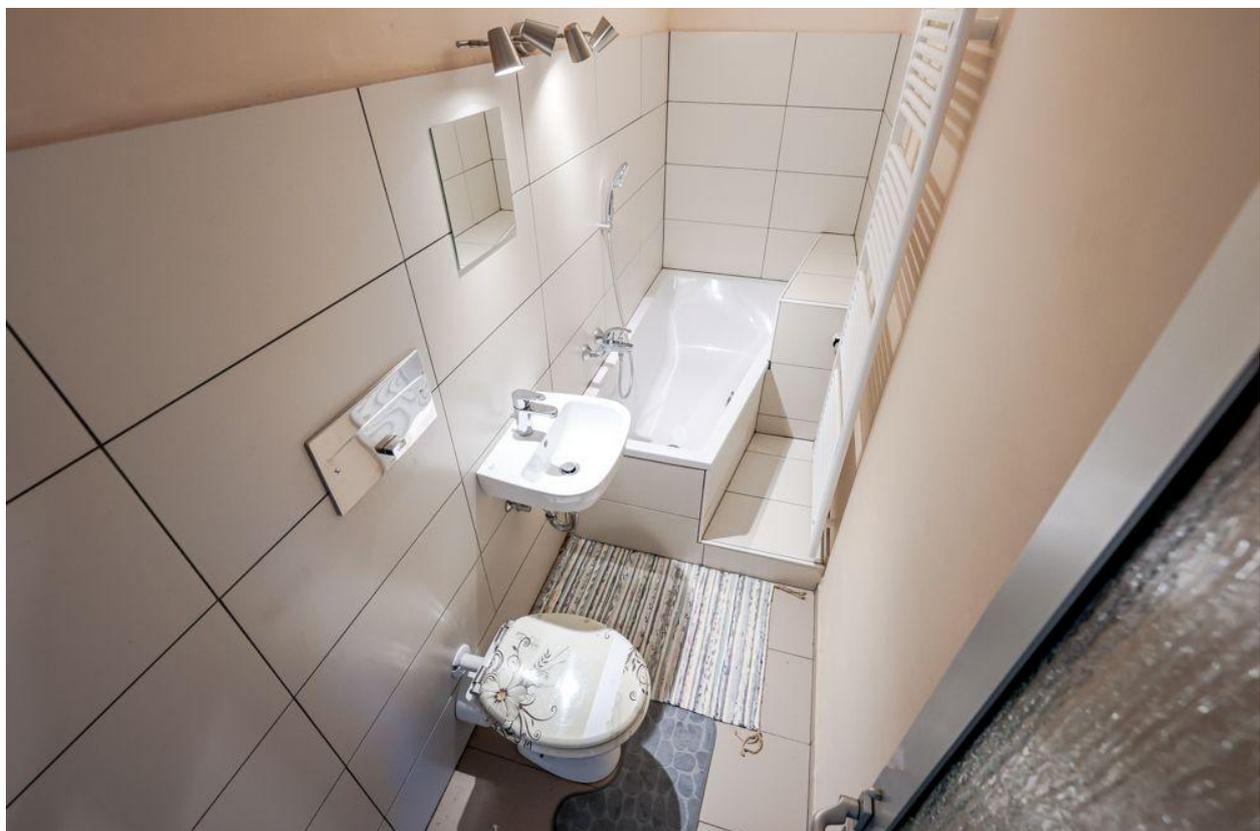
Küche UG



Zimmer 2 UG



Zimmer 3 UG



Badezimmer UG



Waschküche UG



Grundriss-Skizze Erdgeschoss



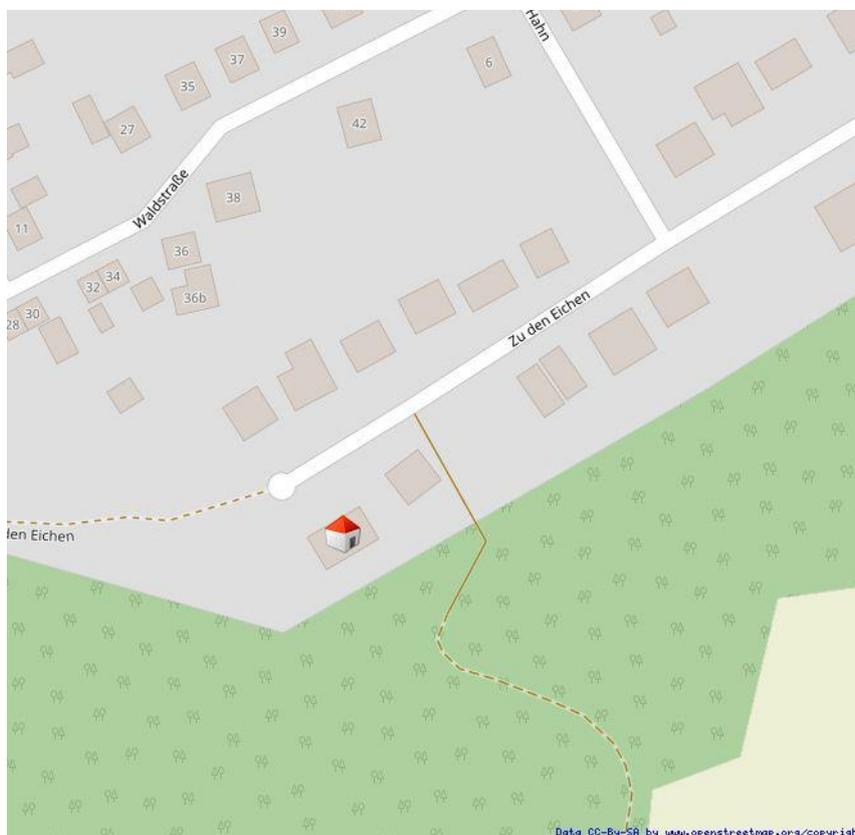
Grundriss-Skizze Obergeschoss



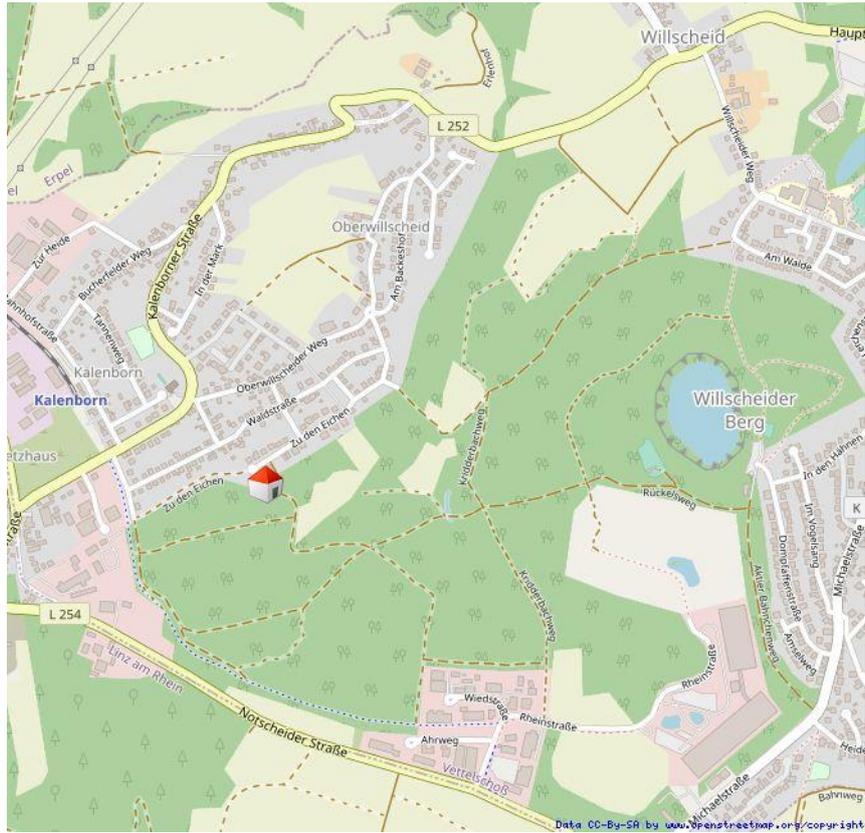
Grundriss-Skizze Untergeschoss



Grundriss-Skizze Außenbereich



Lageplan mikro



Lageplan makro



Kontakt

Doering Immobilien

info@villenmakler.de

53604 Bad Honnef (Adresse wird

Telefon: 02244870975

E-Mail: 015733919009emailjasmin.berger16@gmail.com

Ihr Ansprechpartner

Carola Bennerscheid

Impressum

www.schnorrenberger.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.schnorrenberger.de

