

Exposé

Einfamilienhaus in Bubach

Großes Einfamilienhaus/ Zweifamilienhaus



Objekt-Nr. OM-326271

Einfamilienhaus

Verkauf: **420.000 €**

Telefon: 0176 62986510

Im Obergarten 4
56288 Bubach
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	1987	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.300,00 m ²	Zustand	modernisiert
Etagen	3	Schlafzimmer	5
Zimmer	6,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	190,00 m ²	Garagen	3
Nutzfläche	225,00 m ²	Stellplätze	5
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Reserviert!

Dieses stattliche Anwesen liegt in einer ruhigen Seitenstraße eines Wohngebiets in Bubach. Das 1.364 m² große Grundstück bietet neben dem Wohnhaus eine Doppelgarage, eine zusätzliche Einzelgarage mit Geräteraum, ein Gewächshaus, ein Hochbeet sowie mehrere PKW-Stellplätze.

Das Haus wurde 1987 in massiver Bauweise errichtet und 2015 umfassend modernisiert. Derzeit wird es als Einfamilienhaus mit internem Treppenhaus genutzt. Der Grundriss bietet Flexibilität: Es kann sowohl als großes Einfamilienhaus als auch als Zweifamilienhaus genutzt werden. Zwei separate, vollwertige Hauseingänge mit getrennter Elektrotechnik ermöglichen einen späteren Umbau in zwei Wohneinheiten problemlos und kostengünstig.

Im Untergeschoss befindet sich das Gästezimmer mit eigenem Duschbad und Toilette. Außerdem 3 Kellerräume, die derzeit als Waschraum, Lagerraum und Hobbyraum verwendet werden.

Im Erdgeschoss befindet sich das große Wohnzimmer mit Erker (Essbereich), eine moderne Einbauküche mit Kachelofen (s.u.), der Flur, ein modernes Duschbad und 2 weitere Zimmer (1 im Anbau, 1 Durchgangszimmer).

Im Obergeschoss befindet sich ein modernes Badezimmer mit Dusche und Badewanne. Außerdem 3 weitere Zimmer (1 Durchgangszimmer).

Erd- und Obergeschoss sind fast ausschließlich mit Fußbodenheizung ausgestattet.

Die großzügige Nutzfläche von ca. 227 m² bietet vielfältige Möglichkeiten. Das Kellergeschoss verfügt unter anderem über ein Gästezimmer mit eigenem Duschbad, ideal für Besuch oder als Rückzugsort. Darüber hinaus stehen praktische Lagerräume und eine Waschküche zur Verfügung.

Der Garten ist ideal für Erholung, Gärtnerei oder als Spielbereich für Kinder. Direkt angrenzend befindet sich ein schöner Gemeindespielplatz mit einem kleinen Bach, der für zusätzliche Freizeitmöglichkeiten sorgt. Die große Terrasse in Südwestlage bietet einen herrlichen Blick in den schön angelegten Vorgarten.

Die Küche im Dachgeschoss wird derzeit als Kinderzimmer genutzt, jedoch sind alle Anschlüsse vorhanden, sodass eine Rücknutzung als Küche jederzeit möglich ist.

Ausstattung

Kachelofen:

Einsatz 2022 erneuert, 18 kW Leistung, voll in Betrieb.

Photovoltaikanlage: 9,65 kWp, liefert jährlich ca. 10.000 kWh.

Heizung:

Hochwertige Markenheizung von Viessmann (Ölzentralheizung, 2005) mit Fußbodenheizung auf beiden Etagen, wodurch das Haus ideal für den Einbau einer Wärmepumpe geeignet ist.

Modernisierungen:

Teilerneuerte Fenster, Haustüren, Bodenbeläge und Badezimmer.

Garage: Die vollunterkellerte Doppelgarage bietet eine optionale Grube, die sich ideal für Werkstattarbeiten eignet, sowie zusätzliche Lagermöglichkeiten.

Baujahr: 1987, Anbau: 2015

Wohnfläche: ca. 191 m² (EG: 112 m², DG: 79 m²)

Nutzfläche: ca. 227 m²

Aufteilung: 8 Zimmer, eine vollwertige Küche im Erdgeschoss und

Anschlüsse für eine zweite Küche im Obergeschoss, 3 Bäder, diverse Abstellräume

Nebengebäude: Doppelgarage mit Grube, Einzelgarage mit Geräteraum

Stellplätze: 5 Außenstellplätze (zzgl. Garagen)

Internetverbindung: 35 MBit/s, Glasfaserausbau voraussichtlich 2026 (beantragt)

Fußboden:

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

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Bubach liegt in der malerischen Mittelgebirgslandschaft des Hunsrücks im Rhein-Hunsrück-Kreis. Die Umgebung bietet eine idyllische Mischung aus Natur und Kultur, mit weitläufigen Wäldern, sanften Hügeln und charmanten Dörfern. Zentral gelegen zwischen den Städten Kastellaun, Simmern und Rheinböllen, genießen Sie hier die Vorteile einer ruhigen Wohnlage, kombiniert mit einer hervorragenden Anbindung an die Autobahn A61.

Die Region ist geprägt von zahlreichen Wander- und Radwegen, die zu Ausflügen in die Natur einladen. Historische Sehenswürdigkeiten und kleine lokale Veranstaltungen sorgen für Abwechslung. In Bubach selbst erwartet Sie eine lebendige Dorfgemeinschaft mit traditionellen Festen und Aktivitäten.

Infrastruktur:

- Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Freizeitangebote in der Umgebung.
- Eine Busverbindung zur Schule und zum Kindergarten ist vorhanden.
- Naherholungsgebiete und kulturelle Sehenswürdigkeiten.

Infrastruktur:

Kindergarten

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	89,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Hausansicht

Exposé - Galerie



Stellplätze und Garagen 1



Badezimmer 1.OG

Exposé - Galerie



Badezimmer 1.OG



Badezimmer EG

Exposé - Galerie



Badezimmer EG



Eingang OG

Exposé - Galerie



Essbereich



Nebengarage/Schuppen

Exposé - Galerie



Garten



Spielturm

Exposé - Galerie



Haus aus Gartensicht



Kaminofen

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1.OG



Kinderzimmer 1.OG Bild 2

Exposé - Galerie



Küche



Spielplatz

Exposé - Galerie



Terrasse



Wintergarten



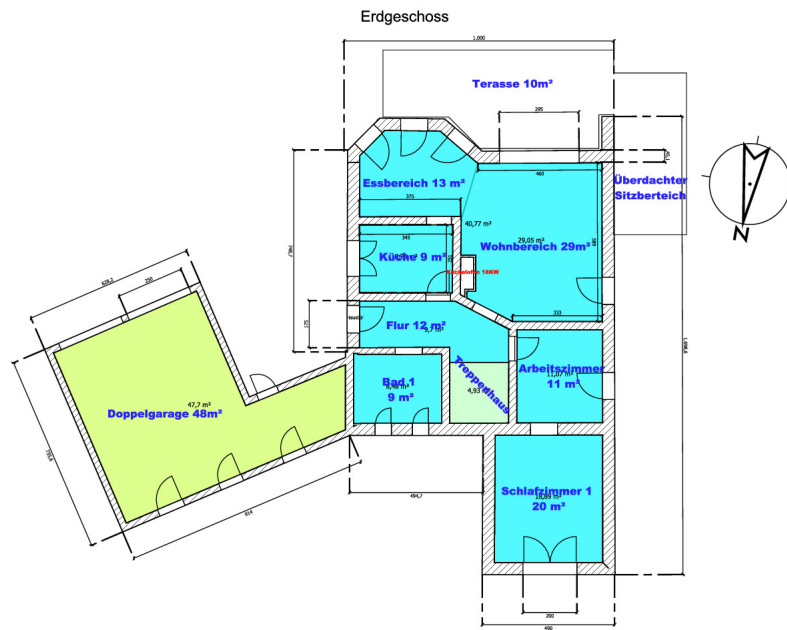
Wohnzimmer mit Kachelofen

Exposé - Galerie

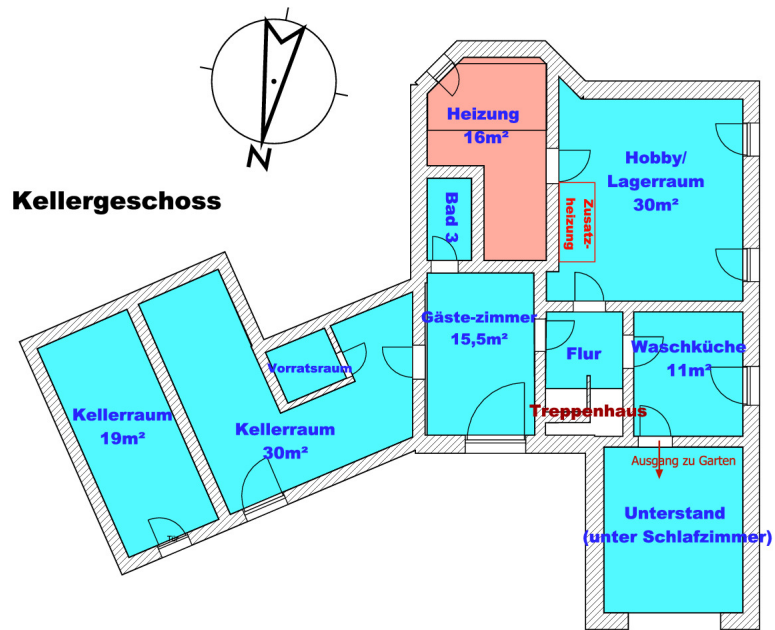


Eingang Gartenseite

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

