



## 65626 Birlenbach

Schöner Wohnen war gestern - heute ist schöner leben - mit Pool, Sauna, ELW mögl! Ein Traumhaus!



**480.000 €**

Kaufpreis

**270 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**853 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**10**

Zimmer

### Ihr Ansprechpartner

**von Schlapp Immobilien, Nadia Schlapp**

Heiko Kennel

Tel.: 06501-918 2907

[kennel@schlapp-immobilien.de](mailto:kennel@schlapp-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	270 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	853 m <sup>2</sup>
Zimmer	10
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	2

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
Gruppennummer	0
als Ferienimmobilie nutzbar	✓

### Preise & Kosten

Kaufpreis	480.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57% des
Courtage-Hinweis	Die

### Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	21.12.2024
gültig bis	12.06.2026
Baujahr (Haus)	1971
Endenergiebedarf	186.9
Wertklasse	F



## Zustand

Baujahr	1971
letzte Modernisierung	2010
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Kamin	✓
Swimmingpool	✓
Abstellraum	✓
Rolladen	✓

### Bodenbelag

Fliesen	✓
---------	---

### Befuerung

Gas	✓
-----	---

### Ausrichtung Balkon / Terrasse

Westen	✓
--------	---

### möbliert

moebliert.moeb	zum Teil
----------------	----------

### Dachform

Walmdach	✓
----------	---

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
Fußbodenheizung	✓

### Stellplatzart

Garage	✓
Freiplatz	✓

### Breitbandzugang

Geschwindigkeit	100 Tausend
Technik	VDSL

## Beschreibung zur Ausstattung

Schlafzimmer bietet zusätzlichen Wohnraum, und über einen Durchgang gelangt man direkt in den Garten. Außerdem gibt es einen weiteren Raum, der sich ideal als Bastel- oder Hobbyraum nutzen lässt. Angrenzend liegt der Vorratsraum, von dem aus man direkt in die Waschküche gelangt. Unter der Treppe befindet sich zudem ein kleiner Lagerraum.

Zur Immobilie gehört zudem eine Doppelgarage mit Platz für zwei Fahrzeuge sowie jeweils zwei weitere Außenstellplätze vor der Garage.

Ein Haus mit viel Raum und vielen Nutzungsmöglichkeiten.

Hier ist wohnen und arbeiten unter einem Dach möglich!

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Ihr neues Domizil in Massivbauweise, bestehend aus Keller-, Erd- und Dachgeschoss, befindet sich in einem Wohngebiet von Birlenbach. In der Nähe von Mainz.



Zum Anwesen gehört außerdem ein Garten mit Gartenhäuschen sowie ausreichend Platz für die Anlage eines Pools hinter dem Haus.

In Ihrem neuen Zuhause erwartet Sie pflegeleichter Bodenbelag aus Fliesen.

Die Innentüren bestehen aus Holz.

Das Haus wird über eine Gas-Brennwertheizung beheizt, ergänzt durch eine zentrale Fußbodenheizung in den Badezimmern.

Die Kunststofffenster sind mit Doppel-Isolierverglasung ausgestattet, die Rollläden bestehen ebenfalls aus Kunststoff.

Ihre Fernsehprogramme empfangen Sie über das SAT-TV.

Die Internetverbindung erfolgt über VDSL 100.000.



## Beschreibung

### ENERGIEAUSWEIS

- Energieeffizienzklasse: F
- erstellt am: 21.12.2024
- gültig bis: 21.12.2034
- Art des Energieausweises: nach Bedarf
- Endenergiebedarf insgesamt: ca. 186,9 kWh/(m<sup>2</sup>a)
- Heizungsart: Fußbodenheizung, Zentralheizung
- Befeuerung: Gas
- Baujahr: 1971

-----

Dieses freistehende Einfamilienhaus mit Walmdach, das sich ideal für die Installation einer Photovoltaikanlage eignet, wurde im Jahr 1971 erbaut und zuletzt im Jahr 2010 umfassend kernsaniert. Auch die Anlagentechnik stammt aus dem Jahr 2010. Das wunderschöne Häuschen befindet sich in Birlenbach und erstreckt sich über eine Gesamtwohnfläche von 270 m<sup>2</sup> auf einem 853 m<sup>2</sup> großen Grundstück.

Die Gesamtwohnfläche von rund 270 m<sup>2</sup> gliedert sich wie folgt: Im Erdgeschoss stehen etwa 132,25 m<sup>2</sup> zur Verfügung, das Kellergeschoss umfasst ebenfalls 132,25 m<sup>2</sup>, wovon rund 59,92 m<sup>2</sup> zu Wohnzwecken ausgebaut sind. Zusätzlich wurde eine Ausbaufäche von etwa 29,26 m<sup>2</sup> geschaffen. Das Dachgeschoss bietet rund 115 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Ohne den Ausbau ergibt sich somit eine Gesamtwohnfläche von etwa 247 m<sup>2</sup>. Die Raumaufteilung umfasst drei Zimmer im Kellergeschoss, vier Zimmer im Erdgeschoss sowie ein großes Zimmer im Dachgeschoss mit einer Fläche von etwa 74 m<sup>2</sup>. Zudem besteht die Möglichkeit, eine Einliegerwohnung einzurichten.

Beim Betreten des Hauses gelangen Sie in eine großzügige Diele mit einem speziell angefertigten Schuhschrank. Rechts führt eine Treppe in das Obergeschoss, während sich auf der gegenüberliegenden Seite der Zugang zum Kellergeschoss befindet. Auf der linken Seite liegt ein Büro, das sich ideal als Arbeits- oder Gästezimmer nutzen lässt. Direkt daneben befindet sich das Badezimmer, das mit einer Badewanne, einem WC, zwei Waschbecken sowie einem Fenster ausgestattet ist.

Geradeaus gelangen Sie vom Flur in den großzügigen Wohnbereich, der mit einem Kaminofen ausgestattet ist. Wohnzimmer, Esszimmer und Küche sind durch Rundbögen miteinander verbunden, wodurch die Räume optisch ineinander übergehen, aber dennoch voneinander getrennt bleiben. Vom Wohnbereich aus führen zwei Balkontüren auf einen großen Balkon, der einen schönen Ausblick in den Garten bietet. Die moderne Einbauküche bietet viel Platz zum Kochen und Arbeiten und hat einen direkten Zugang in den Flur.

## Lage

EG:

- Büro
- Bad mit Wanne
- Wohn- Esszimmer
- Küche mit Einbauküche

DG:

- Großer Dachausbau



**KG:**

- Bad mit Dusche
- Abstellraum
- Schlafzimmer
- Hobbyraum
- Vorratsraum
- Waschküche

**Außen:**

- Balkon
- Terrasse mit Grill
- Gartenhäuschen
- Doppelgarage

Angaben zum Energieausweis: Der Energieausweis liegt vor und ist gültig.

Ihr neues Einfamilienhaus liegt in einer ruhigen Naturlage von Birlenbach. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Postamt, Ärzte, Apotheken, Banken, Schulen und Kindergärten finden Sie in unmittelbarer meist fußläufiger Nähe oder wenigen Autominuten Entfernung vor.

Birlenbach ist durch den im Ortsteil Fachingen liegenden Bahnhof Fachingen (Lahn) an die Regionalbahnlinie RB 23 Lahn-Eifel-Bahn (Limburg-Diez-Nassau-Bad Ems-Koblenz-Andernach-Mendig-Mayen Ost) der DB Regio Mitte angeschlossen, an welchem die Züge nach dem Rheinland-Pfalz-Takt täglich circa einmal pro Stunde je Richtung verkehren. Aufgrund der Lage des Ortes im Rhein-Lahn-Kreis gilt der Tarif des Verkehrsverbunds Rhein-Mosel (VRM).

Ihr neues Zuhause befindet sich in ruhiger Lage direkt an Wald und Wiesen mit vielen Möglichkeiten zum spazieren gehen oder wandern.

## Sonstige Angaben

Von Schlapp Immobilien – Denn wir vermitteln Ihnen Zufriedenheit

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

Ihr Ansprechpartner für dieses Objekt:

Heiko Kenne  
Tel.: +49 (0)6581 – 6 05 05 40  
Mobil:+49 (0)179 – 698 1279  
[www.schlapp-immobilien.de](http://www.schlapp-immobilien.de)  
[www.facebook.com/von.schlapp.immobilien](https://www.facebook.com/von.schlapp.immobilien)  
[www.twitter.com/von\\_schlapp](https://www.twitter.com/von_schlapp)

Hinweis zum Exposé Inhalt:

Unser Exposé basiert auf Angaben unserer Auftraggeber. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit sowie der Aktualität der im Exposé befindlichen Angaben können wir daher nicht garantieren. Die im Exposé angegebenen Flächenangaben beruhen ebenfalls auf Angaben unserer Auftraggeber und sind unverbindlich.

Beim Kauf älterer Bestandsimmobilien erweist sich die Hinzuziehung eines Fachmannes / eines Sachverständigen vor Vertragsabschluss als ratsam, da offene und versteckte Mängel, die auch dem Verkäufer oftmals nicht bekannt sind, zu erheblichen finanziellen Mehraufwand nach Kauf



führen können.

Wir empfehlen Ihnen daher als Käufer vor Erwerb einer älteren Immobilie einen unabhängigen Gutachter in Anspruch zu nehmen!

Kostenfrei Verkehrswert Ihrer Immobilie ermitteln unter <http://www.verkehrswert-ermitteln.de>

-----  
**ACHTUNG TIPPGEBER!**

Sie kennen jemanden in der Familie, im Freundeskreis, im Bekanntenkreis, im Büro oder im Verein, der gerade seine Immobilie verkaufen möchte oder zumindest mit dem Gedanken spielt?

Dieser Tipp kann sich für Sie auszahlen!

Sprechen Sie uns an!

Wir zahlen Ihnen eine überdurchschnittliche Prämie.





















