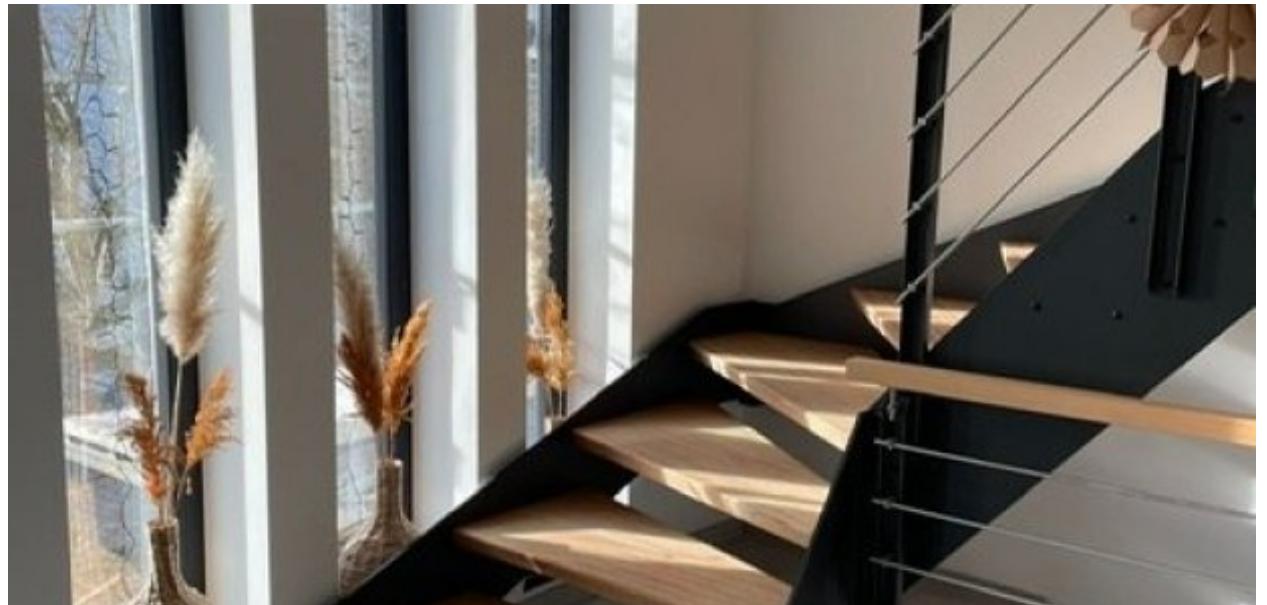


# Ihr Traumhaus mit Einliegerwohnung und vielen Extras - modernes Wohnen in Großrosseln

## Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	2% zzgl. der gesetzlichen MwSt.
Courage	Bei Abschluss eines Kaufvertrages wird eine Vermittlungs-/ Nachweisprovision in Höhe von 2% zzgl. 19 % Mehrwertsteuer auf den Kaufpreis vom Käufer fällig.
Kaufpreis	699.000 €
Freiplätze	4
Garagen	1



## Objektbeschreibung

Willkommen in diesem exklusiven Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, welches Sie mit seiner großzügigen Wohnfläche von insgesamt 342 m<sup>2</sup> und einem traumhaften Grundstück von 690 m<sup>2</sup> begeistern wird. Diese Immobilie wurde im Jahr 1981 als Bungalow mit Einliegerwohnung erbaut und wurde ab dem Jahr 2020 hochwertig kernsaniert und exklusiv modernisiert. In dem neu erschaffenen Traumhaus, welches sich auf drei Etagen verteilt, finden Sie hier insgesamt neun Zimmer, die Ihnen und Ihrer Familie viel Raum zum Leben und Wohlfühlen bieten. Sie werden die sieben lichtdurchfluteten Schlafzimmer und die drei modernen Badezimmer (eines davon noch im Rohbau) lieben, insbesondere das luxuriöse Badezimmer mit einer einladenden begehbarer Dusche und einer Badewanne, in der Sie nach einem langen Tag entspannen können. Ein praktisches Gäste-WC ergänzt die durchdachte Raumauflistung.

Die offene Küche ist mit einer hochwertigen Einbauküche (EBK) ausgestattet und bietet Ihnen alles, was Sie zum Zubereiten köstlicher Mahlzeiten benötigen.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche 342 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche 690 m<sup>2</sup>

Anzahl Zimmer 9

Anzahl Schlafzimmer 7

Anzahl Badezimmer 3

Anzahl Balkone 1

Anzahl Terrassen 2

Baujahr 1981

Zustand des Objektes Vollsanierter

Letzte Modernisierungen 2025

Verfügbar ab nach Absprache



Genießen Sie von hier den Zugang auf die Terrasse, die Ihnen einen Blick ins Grüne ermöglicht und für entspannende Stunden im Freien sorgt. Die Bodenbeläge aus Fliesen und hochwertigem Vinyl-Laminat Gemisch unterstreichen den gehobenen Standard dieses Hauses - die Fliesen sind nicht nur pflegeleicht, sondern bieten auch eine ansprechende Optik, während das Laminat-Vinyl Gemisch für ein warmes Wohngefühl sorgt. Eine Fußbodenheizung sorgt für wohlige Wärme in der gesamten Immobilie, und die Pelletheizung mit Pufferspeicher ist nicht nur umweltfreundlich, sondern auch kosteneffizient und nachhaltig. Das Haus wurde bis 2025 saniert und präsentiert sich in einem ausgezeichneten und exclusiven Zustand. Erwähnenswert ist, daß die Aussenanlage sowie einige Kellerräume noch nicht ganz fertiggestellt ist. Die Fassade nach KfW 55 wird noch fertiggestellt, einige Arbeiten im Aussenbereich (z.B. Fertigstellung Terrasse) und einige Kellerräume müssen noch fertiggestellt werden. .

## Ausstattung

Ausstattungsqualität	Gehoben
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Boden	Fliesen, Laminat
heizungsart	Fussbodenheizung
befeuerung	Pellets
Gartennutzung	Ja
Unterkellert	Ja
Gäste-WC	Ja



## Lage

Dieses traumhafte Einfamilienhaus mit ELW befindet sich in einer ruhigen Wohngegend von Großrosseln, die Ihnen und Ihrer Familie eine hohe Lebensqualität garantiert. Die Umgebung ist geprägt von einer freundlichen Nachbarschaft, ideal für Familien oder Paare, die Ruhe und Erholung suchen. In der Nähe finden Sie zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, darunter Parks und Spielplätze, die zu entspannenden Spaziergängen oder zum Spielen mit den Kindern einladen. Auch die Anbindung an die örtliche Infrastruktur ist hervorragend, mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentlichen Verkehrsmitteln in unmittelbarer Nähe. So sind Sie schnell im Zentrum von Großrosseln oder können die umliegenden Städte bequem erreichen. Hier erleben Sie die perfekte Kombination aus ruhigem Wohnen und urbaner Annehmlichkeiten..



## Ausstattung

Technische Daten:

Baujahr 1981, ab 2020 hochwertig kernsaniert nach KfW 55

Heizung: Pelletheizung (Vorratsilo 6,8 to mit Heizungspuffer-Schichtspeicher für hygienische Warmwasserbereitung);

Fussbodenheizung

Fenster: 3-fach verglaste ISO-Kunststofffenster im ganzen Haus, Dachfenster ebenfalls 3-fach verglast mit elektrischen Rollläden

Dach: Satteldach 2020 komplett erneuert mit Dämmung innen und aussen

Photovoltaikanlage mit 9,84 kWp und Speicherkapazität von 9,84 kWh plus Solaranlage für Heizungs- und Warmwasserunterstützung

Bodenbelag: Fliesen, Laminat-Vinyl-Gemisch

Elektro: Elektroinstallation komplett neu inkl. Unterverteilung, Unterputzanschlüssen, Schalterprogramm und neuem Schaltschrank

Bäder: Bad EG und ELW 2020 komplett erneuert, Bad DG muss noch fertig gestellt werden (Fliesen verlegen und Armaturen anschliessen)

Decken: Stahlbetondecken

Aufteilung:

Keller: Technikraum, Heizungsraum, 1 großer Kellerraum, Waschküche, 1 kleinerer Kellerraum

ELW (separater Eingang): Flur, Wohn-Esszimmer, Küche, Bad, Abstellraum, Schlafzimmer, Terrasse

Erdgeschoss: Großzügiger Eingangsbereich, Küche, Wohn-Esszimmer mit Zugang auf die Terrasse und in den Garten, G-WC, 2 Schlafzimmer, Ankleidezimmer, Bad

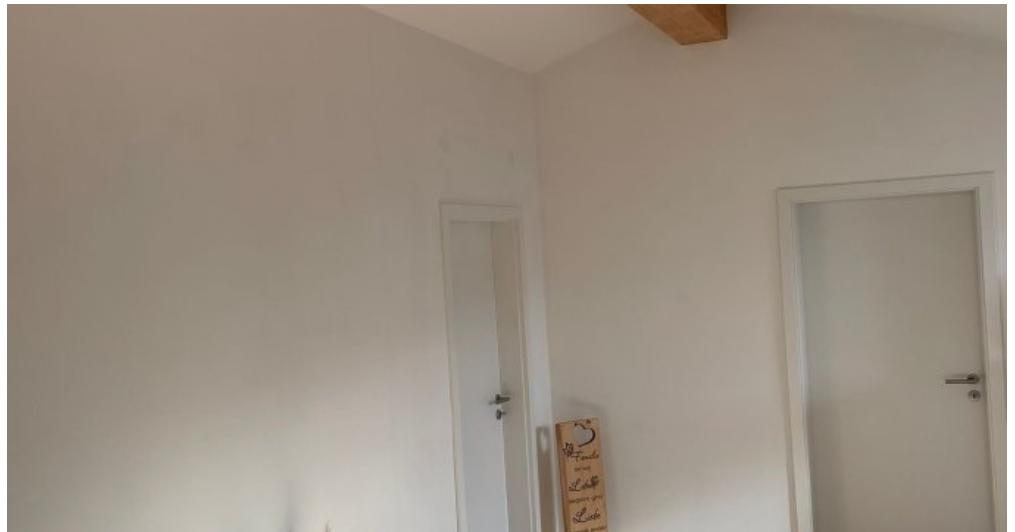
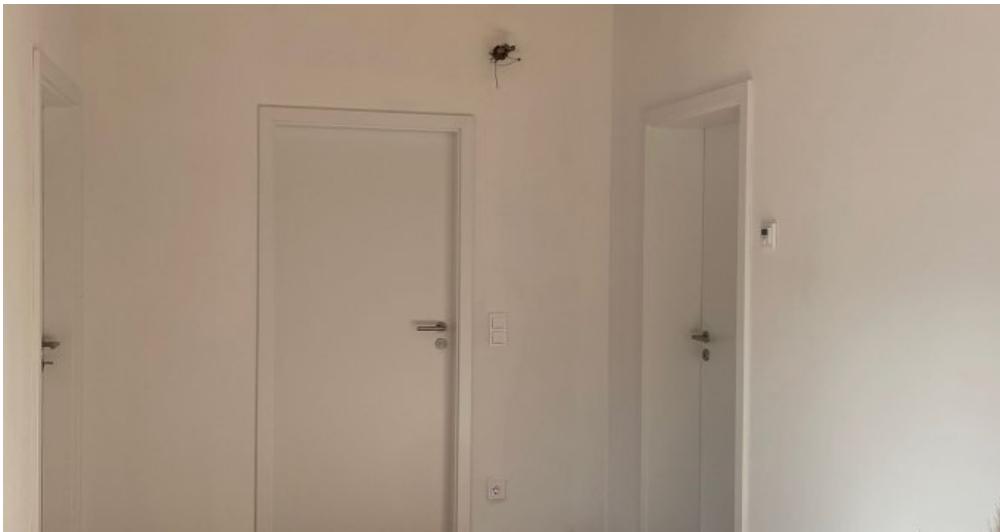
Dachgeschoss: großer Flur, Bad im Rohbau, 1 Schlafzimmer mit großer Dachterrasse, 2 Schlafzimmer, Büro, Abstellraum



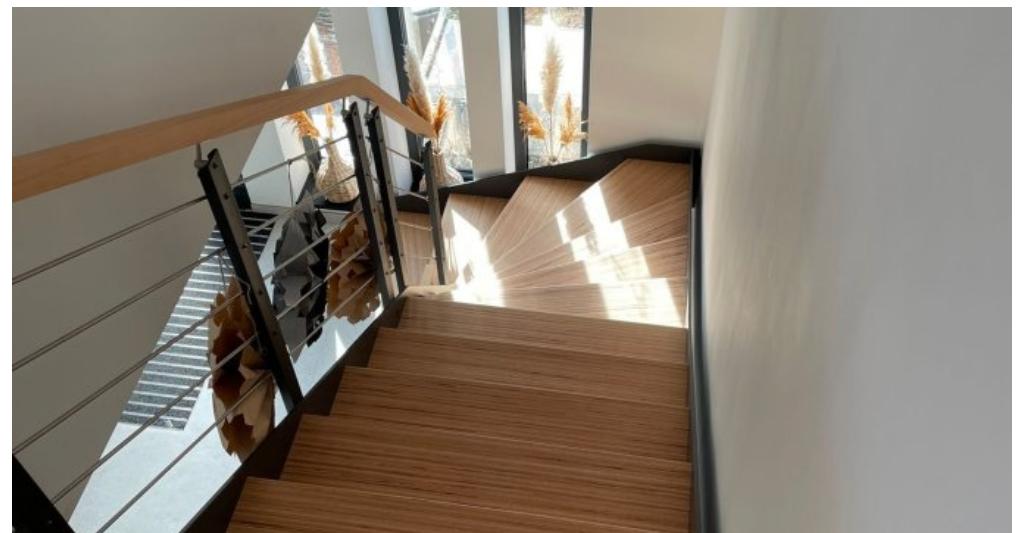
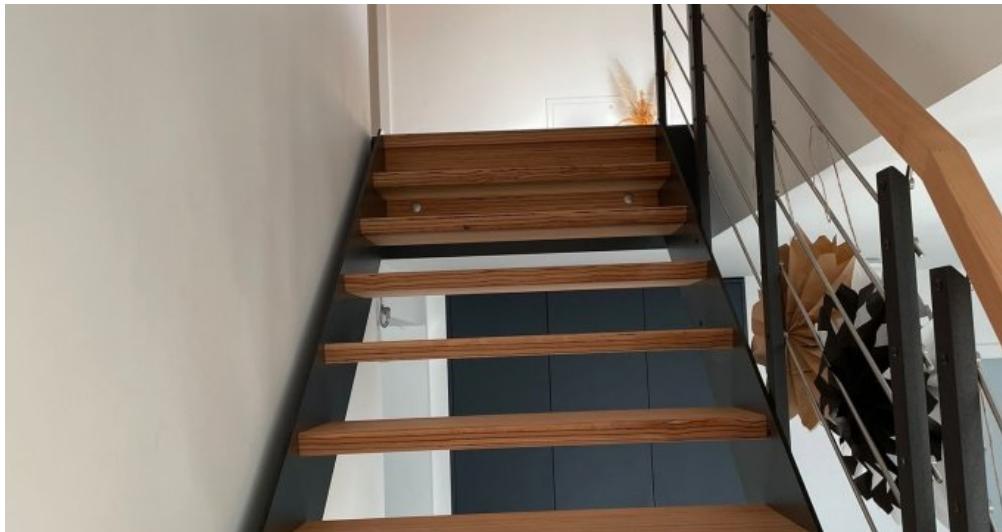
## Sonstiges

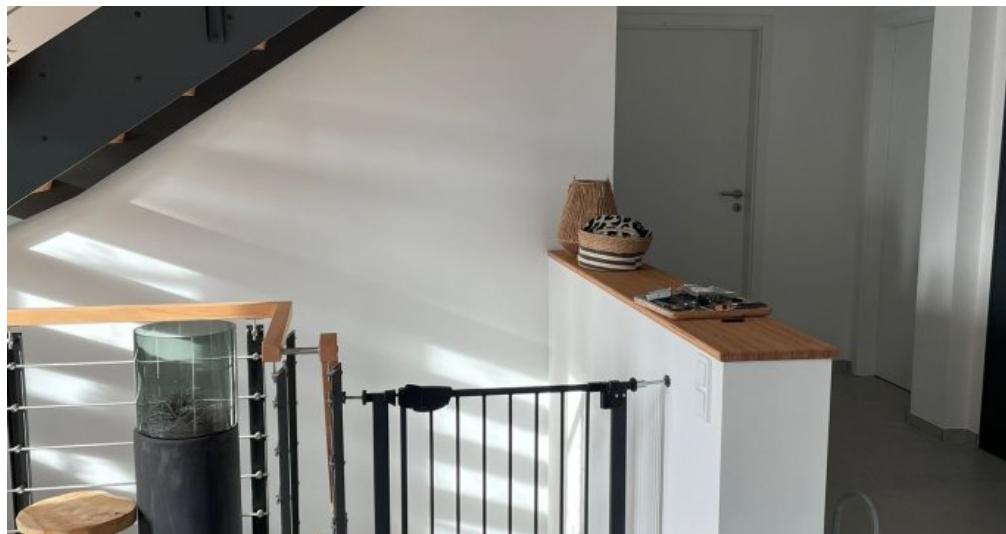
Dieses Objekt richtet sich an Familien, die auf der Suche nach einem großzügigen und modernen Zuhause sind. Das Einfamilienhaus, auch sehr gut als Generationenhaus vorstellbar ist nach Absprache verfügbar und bietet Ihnen die Möglichkeit, zeitnah einzuziehen. Zudem besteht Potenzial für eine Einliegerwohnung, die zusätzliche Mieteinnahmen generieren kann. Bitte beachten Sie, dass bei der Besichtigung rechtliche Hinweise zur Immobilie übergeben werden..











Einliegerwohnung



Einliegerwohnung



Einliegerwohnung



Einliegerwohnung



Einliegerwohnung



Einliegerwohnung



Einliegerwohnung



Einliegerwohnung



## Anbieter

CJ-Immobilien  
Zur Lambertstrasse 73  
66787 Wadgassen

Zentrale  
E-Mail

06834 460642  
[info@cj-immobilien.de](mailto:info@cj-immobilien.de)