

## Freistehendes schönes 1-Familienhaus mit Fernblick in begehrter Lage von Überherrn-Berus

### Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	2% zzgl. der gesetzlichen MwSt.
Freitext Courtage	Bei Abschluss eines Kaufvertrages wird eine Vermittlungs-/ Nachweisprovision in Höhe von 2% zzgl. 19 % Mehrwertsteuer auf den Kaufpreis vom Käufer fällig.
Kaufpreis	399.000 €
Anzahl Freiplatz	2
Anzahl Garage	1



### Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses freistehende, schöne 1-Familienhaus mit Fernblick befindet sich in begehrter Lage von Überherrn-Berus und steht bei uns im Makler-Exklusivauftrag zum Verkauf. Das im Jahr 1979 erbaute Haus bietet Ihnen auf einer Wohnfläche von 220,00 m<sup>2</sup> ausreichend Platz für die ganze Familie. Das Grundstück erstreckt sich über 600,00 m<sup>2</sup> und lädt zu gemütlichen Stunden im Freien ein.

Das Haus erstreckt sich über drei Etagen und verfügt über insgesamt sieben Zimmer, darunter sechs Schlafzimmer. Hier finden Sie genügend Raum für Ihre individuellen Bedürfnisse. Die drei Badezimmer bieten Ihnen den Komfort, den Sie sich wünschen.

Für Ihre Gäste steht außerdem ein separates Gäste-WC zur Verfügung. Die Einbauküche ist bereits vorhanden und bietet Ihnen viel Stauraum sowie modernste Geräte, um Ihre kulinarischen Träume wahr werden zu lassen. Der Ausblick vom Haus aus bietet Ihnen einen atemberaubenden Fernblick, der jeden Morgen zu einem besonderen Erlebnis macht.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	220 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	600 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	7
Anzahl Schlafzimmer	6
Anzahl Badezimmer	3
Anzahl Terrassen	3
Baujahr	1979
Zustand des Objektes	Modernisiert
Letzte Modernisierungen	2021
Verfügbar ab	nach Absprache



Die Fliesen sind pflegeleicht und ideal für stark frequentierte Bereiche wie die Küche oder das Badezimmer. Laminat sorgt für eine warme und gemütliche Atmosphäre in den Wohnräumen, während Marmor für ein luxuriöses Ambiente steht.

Die Zentralheizung sorgt für wohlige Wärme an kalten Wintertagen und ermöglicht es Ihnen, die Raumtemperatur ganz nach Ihren Bedürfnissen einzustellen. Die Befeuerungsart mit Öl ist nicht nur effizient, sondern auch umweltfreundlich. Sie können also beruhigt sein und sich auf ein angenehmes Raumklima freuen.

Aufteilung:

Keller: 2 Schlafzimmer, Bad, Heizungskeller mit Öltankkeller, Waschküche, 1 Kellerraum und eine Doppelgarage

Erdgeschoss: Eingangsbereich, G-WC, Wohn-Esszimmer mit offener Küche und Pelletofen und Zugang auf einen Balkon und auf die große Terrasse und in den Garten, 1 Bad im Rohbauzustand, 1 Schlafzimmer mit Zugang zum Garten, Abstellraum

Obergeschoss: großes Elternschlafzimmer mit Balkon, 2 Kinderzimmer, Bad

Dieses Einfamilienhaus ist ein echtes Juwel und bietet Ihnen alle Annehmlichkeiten, die Sie sich wünschen.

## Ausstattung

Ausstattungsqualität	Standard
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Boden	Fliesen, Laminat, Marmor
Kamin	Ja
Heizungsart	Zentralheizung
Befuerung	Öl
Gartennutzung	Ja
Unterkellert	Ja
Gäste-WC	Ja



Wir freuen uns darauf, Ihnen Ihr neues Zuhause zeigen zu dürfen!.



## Lage

Überherrn bietet Ihnen eine ausgezeichnete Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten und einer guten Verkehrsanbindung. Hier finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Für Freizeitaktivitäten stehen Ihnen in der Umgebung vielfältige Möglichkeiten zur Verfügung, sei es Wandern in der Natur, Radfahren entlang der idyllischen Radwege oder sportliche Aktivitäten in den örtlichen Vereinen..





## Ausstattung

Technische Daten:

Heizung: Öl-Zentralheizung mit Warmwasserbereiter von 2005

Zusätzlicher Pelletofen im Wohnzimmer

Fenster: ISO-Kunststoff von 2021

Dach: Satteldach aus Baujahr, neuer Kamineinzug

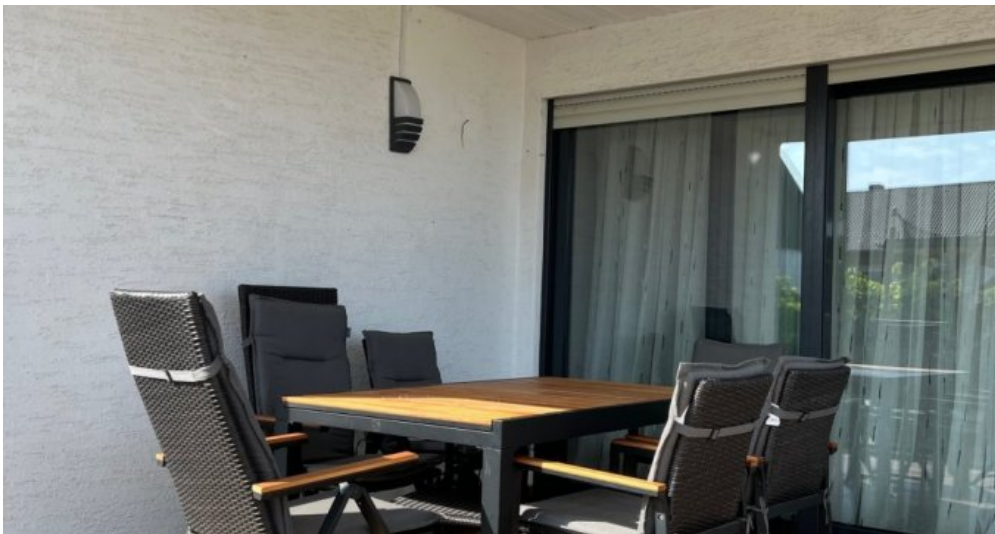
Bodenbelag: Fliesen, Marmor, Laminat

Decken: Stahlbetondecken

Elektro: aus Baujahr

Bad-Wasserinstallation: Bad oben 2017 erneuert, Bad unten im Rohbau, G-WC 2017 erneuert











## Anbieter

CJ-Immobilien  
Zur Lambertstrasse 73  
66787 Wadgassen

Zentrale  
E-Mail

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