

## Aussergewöhnliches Architektenhaus mit vielen Extras in bevorzugter Wohngegend von Püttlöingen-Köllerbach zu verkaufen

### Preise & Kosten

Käufer-Provision	
Käufercourtage	1,5% zzgl. der gesetzl. MwSt.
Freitext Courtage	Bei Abschluss eines Kaufvertrages wird eine Vermittlungs-/ Nachweisprovision in Höhe von 1,5 % zzgl. 19 % Mehrwertsteuer auf den Kaufpreis vom Käufer fällig.
Kaufpreis	799.000 €
Anzahl Freiplatz	2
Anzahl Garage	2



### Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Traumhaus! Dieses außergewöhnliche Architektenhaus aus dem Jahr 1989, Anbau 2004, vereint modernes Design mit zeitloser Eleganz und steht Ihnen zum Kauf bei uns im Makler-Exklusivauftrag zur Verfügung. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 400 m<sup>2</sup> und einem weitläufigen Grundstück von über 2500 m<sup>2</sup> bietet dieses Anwesen ausreichend Platz für Ihre individuellen Gestaltungsmöglichkeiten. Auf drei Etagen erwarten Sie insgesamt sieben lichtdurchflutete Zimmer, darunter fünf Schlafzimmer, die Ihnen Ruhe und Rückzug bieten.

Die gehobene Ausstattung dieses Hauses lässt keine Wünsche offen. Die elegante Einbauküche (EBK) ist der ideale Ort für kulinarische Kreationen und lädt zum gemeinsamen Kochen ein. Genießen Sie den Kachelofen im Wohnzimmer an kalten Winterabenden oder entspannen Sie in Ihrer eigenen Sauna - hier finden Sie den perfekten Rückzugsort für Körper und Seele. Der lichtdurchflutete Wintergarten bietet einen fantastischen Blick über die umliegende Landschaft und verwandelt jeden Aufenthalt in ein besonderes Erlebnis.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	400 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	200 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	2.500 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	7
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	3
Anzahl Terrassen	4
Baujahr	1989
Zustand des Objektes	Gepflegt
Letzte Modernisierungen	2004
Verfügbar ab	nach Absprache



Erwähnenswert ist noch die Fussbodenheizung im gesamten Erdgeschoss.  
 Besonders erwähnenswert ist der im Jahre 2004 errichtete Anbau. Hier hat man die Möglichkeit für ein  
 schönes Atelier zu errichten oder Büroräume zu schaffen, gemäß dem Motto: Wohnen und Arbeiten unter  
 einem Dach.

## Ausstattung

Ausstattungsqualität	Gehoben
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Boden	Fliesen, Parkett
Heizungsart	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Unterkellert	Ja



## Lage

Dieses exklusive Architektenhaus befindet sich in einer bevorzugten Wohngegend von Püttlingen-Köllerbach, die sich durch ihre ruhige Nachbarschaft und naturnahe Lage auszeichnet. Hier genießen Sie sowohl die Vorzüge des ländlichen Lebens als auch eine ausgezeichnete Anbindung an die Infrastruktur der Stadt. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen sowie medizinische Einrichtungen sind schnell erreichbar. Auch Freizeitmöglichkeiten kommen nicht zu kurz: Ob Wandern in den nahegelegenen Wäldern oder sportlichen Aktivitäten - hier ist für jeden etwas dabei..

## Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Verbrauch
Energieverbrauchskennwert	109kWh/m²a
Baujahr lt. Energieausweis	1989
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Energieeffizienzklasse	D
Primärenergieträger	Gas



## Ausstattung

### Technische Daten:

Heizung: Gas-Zentralheizung mit Warmwasserbereiter von 2008

Fußbodenheizung im gesamten Erdgeschoss

Fenster: ISO-Holzfenster von 1989 und 2004

Decken: Stahlbetondecken

Elektro- und Wasserinstallation von 1989

Weitere Extras: Sauna, Wintergarten, Koi-Gartenteich

weitere Details auf Anfrage

### Aufteilung:

Kellergeschoss: Heizungsraum, Waschküche, Fitnessraum mit Sauna, Duschbad, Werkstatt, Partyraum, 1 Kellerraum

Erdgeschoss: Doppelgarage mit direktem Zugang ins Haus, Eingangsbereich/Diele, Vorratsraum, Büro, G-WC, Küche, großer Wohn-Essraum mit Kachelofen und Wintergarten und Zugang zu zwei Terrassen, ca. 100m² Anbau (von 2004), ideal geeignet als Atelier oder Büroraum

Obergeschoss: Galerie, Elternschlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank und angrenzendem Bad, 2-3 Kinderzimmer, Duschbad, 1 lichtdurchfluteter Raum zur individuellen Nutzung, 2 Balkone



## Sonstiges

Zögern Sie nicht länger! Nutzen Sie die Gelegenheit, dieses einzigartige Objekt Ihr Eigen zu nennen. Für weitere Informationen oder um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren, stehen wir Ihnen als erfahrene Immobilienmakler gerne zur Verfügung. Lassen Sie sich diese Chance nicht entgehen - Ihr Traumhaus wartet auf Sie!.









## Anbieter

CJ-Immobilien  
Zur Lambertstrasse 73  
66787 Wadgassen

Zentrale  
E-Mail

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