



NEUWERTIGES EINFAMILIENHAUS MIT MODERNER AUSSTATTUNG UND GARTEN

Zum Hallerbach, 53560 Vettelschoß



deinimmoberater



0228 24 95 63 00

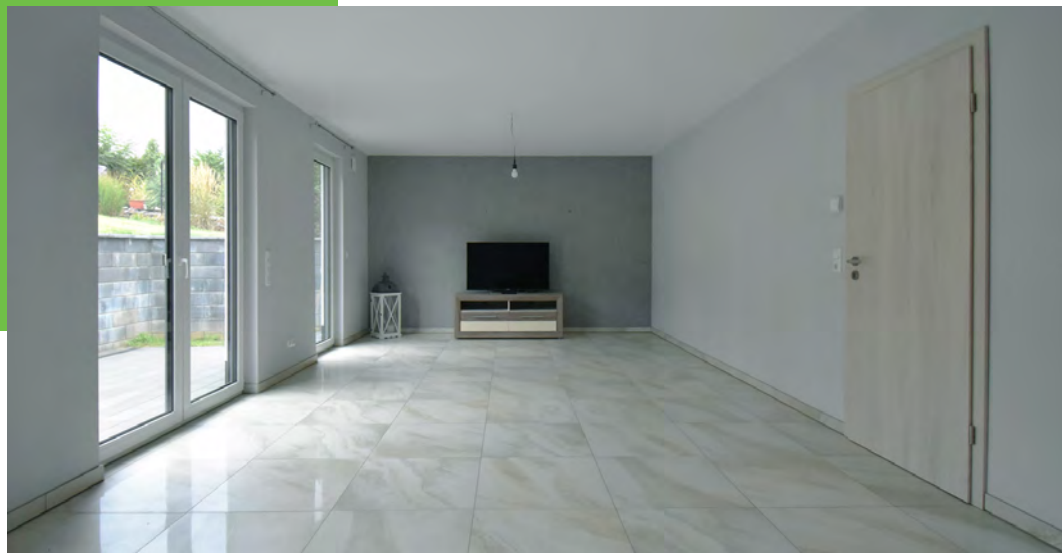


info@deinimmoberater.de



www.deinimmoberater.de

ENDLICH ANKOMMEN



Wo Ihre Zukunft ein Zuhause findet

Die Entscheidung für eine Immobilie ist immer auch eine Entscheidung für ein bestimmtes Lebensgefühl. Mit diesem modernen Wohnhaus bieten wir Ihnen die Gelegenheit, Ihre Vorstellungen von einem idealen Familienalltag Wirklichkeit werden zu lassen. Hier trifft zeitlose Architektur auf eine Atmosphäre, in der man sich vom ersten Moment an willkommen fühlt. Das großzügige Raumangebot und die liebevolle Gestaltung schaffen die ideale Basis für ein harmonisches

Miteinander unter einem Dach. In diesem Exposé finden Sie alle wesentlichen Informationen und Impressionen, die Ihnen dabei helfen, ein Gefühl für die Möglichkeiten dieses Hauses zu entwickeln. Wir laden Sie ein, die Vorzüge dieser besonderen Immobilie in aller Ruhe kennenzulernen und gemeinsam mit uns den Grundstein für Ihr neues Zuhause zu legen. Ein Ort, der darauf wartet, von Ihnen mit Leben und Freude gefüllt zu werden.

INHALTSVERZEICHNIS

Eckdaten	01
Standort	02
Objektbeschreibung	03
Lagebeschreibung	05
Außenaufnahmen	07
Innenaufnahmen	09
Grundrisse	13
Immobilie digital erleben	15
Energieausweis	17
Weiterführende Informationen	19

ECKDATEN



Baujahr
2019



Wohnfläche
135 m²



Etagen
2



Badezimmer
1



Terrasse
Vorhanden



Bezugsfrei
Ab sofort



Stellplätze
3



Grundstück
690 m²



Zimmer
4



Gäste WC
1



Käuferprovision
2,57 %



Angebotspreis
399.000 €

STANDORT



ZUM HALLERBACH, 53560 VETTELSCHOSS



OBJEKTBE SCHREIBUNG

Dieses moderne Wohnhaus bietet den idealen Rahmen für ein lebendiges Familienleben, ohne dabei auf Rückzugsorte verzichten zu müssen. Es ist ein Ort, an dem Kinder unbeschwert aufwachsen können und Erwachsene die nötige Ruhe finden, um neue Kraft zu tanken.

Familienglück in Vettelschoß

Dieses im Jahr 2019 errichtete Einfamilienhaus präsentiert sich als neuwertiges Refugium für Familien, die Wert auf moderne Standards und eine ruhige Nachbarschaft legen. In einer besonders familienfreundlichen Wohnlage von Vettelschoß gelegen, vereint die Immobilie eine zeitgemäße Formsprache mit einer durchdachten Raumaufteilung auf ca. 135 m² Wohnfläche. Das ca. 690 m² große Grundstück wurde dank der leichten Hanglage optimal ausgenutzt, um sowohl maximale Privatsphäre als auch einen weiten Blick in den eigenen Garten zu ermöglichen. Bereits die großzügig bemessene, breite Einfahrt, die bequem Platz für bis zu drei Fahrzeuge bietet, unterstreicht den komfortablen und einladenden Charakter dieses gepflegten Anwesens.

Beim Betreten des Hauses empfängt Sie eine helle Diele, die als zentraler Verteilerpunkt dient. Linkerhand befindet sich das moderne Gäste-WC mit Fenster, vis-à-vis liegt der Hauswirtschaftsraum, der neben der Haustechnik auch wertvollen Stauraum bietet. Das Herzstück bildet das weitläufige Wohn- und Esszimmer mit offener Küche. Die bodentiefe Fensterfront lässt ein Maximum an natürlichem Licht herein und schafft einen fließenden Übergang zur geschützten Terrasse. Für behagliche Wärme sorgt hier, wie im gesamten Haus, eine moderne Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung, die in Kombination mit den großformatigen Fliesen ein angenehmes Klima schafft. Die hochwertige Einbauküche ist zeitlos modern und bereits im Kaufpreis enthalten.

Über eine elegante Holzterrasse gelangen Sie in das Obergeschoss, das als private Rückzugsebene konzipiert wurde. Hier erwartet Sie ein exklusiv ausgestattetes Tageslichtbadezimmer mit Badewanne und bodentiefen Dusche. Drei gut geschnittene Schlafzimmer bieten individuelle Entfaltungsmöglichkeiten als Elternbereich, Kinderzimmer oder Homeoffice. Eine integrierte Belüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung gewährleistet dabei in allen Schlafräumen jederzeit ein gesundes und umweltfreundliches Raumklima. Zusätzliches Potenzial für Koffer oder Dekoration bietet der nicht ausgebaute Spitzboden als Lagerfläche.

Der Außenbereich ist ein besonderes Highlight dieser Immobilie. Die durch die Hanglage geschickt geschützte Terrasse lädt zu geselligen Grillabenden oder einem entspannten Frühstück im Freien ein. Von hier aus führt eine Treppe hinunter in den im Jahr 2024 professionell von einem Landschaftsgärtner neu angelegten Garten. Die weitläufige Rasenfläche ist pflegeleicht gestaltet und bietet eine sichere Spielfläche für Kinder sowie ausreichend Raum für individuelle Gartenträume. Die energetisch effiziente Gasheizung der Marke Wolf wird zudem durch zwei leistungsstarke solare Flachkollektoren unterstützt, was die Warmwasseraufbereitung für die gesamte Familie besonders nachhaltig und kostengünstig gestaltet.

LAGEBESCHREIBUNG

Die charmante Gemeinde Vettelschoß, die Heimat für rund 3.800 Einwohner bietet, liegt idyllisch auf der sonnigen Rheinhöhe inmitten des Naturparks Rhein-Westerwald. Geprägt durch eine abwechslungsreiche Landschaft aus dichten Waldgebieten und weiten Wiesenflächen, ermöglicht der Ort ein naturnahes Wohnen, das eine außergewöhnlich hohe Lebensqualität garantiert.

Hier finden Sie die seltene Kombination aus dörflicher Geborgenheit und einer hervorragenden infrastrukturellen Vernetzung: Über die nahegelegene Autobahn A3 sowie die Bundesstraße B42 lassen sich die Wirtschaftszentren Bonn, Köln und Koblenz bequem und zeitnah erreichen. Dies macht Vettelschoß zu einem idealen Wohnort für Berufspendler, die nach einem ereignisreichen Arbeitstag die Ruhe und die frische Luft der Rheinhöhen suchen.

Das unmittelbare Wohnumfeld der Immobilie überzeugt durch seine ruhige, gewachsene und ausgesprochen familienfreundliche Struktur.

Für die tägliche Freizeitgestaltung und Erholung bietet die Umgebung nahezu unbegrenzte Möglichkeiten. Ein besonderes Highlight der Region ist der „Blaue See“ – ein ehemaliger Basaltsteinbruch, der heute mit seinem klaren, türkisfarbenen Wasser, Bademöglichkeiten, einem gepflegten Campingplatz und regionaler Gastronomie als beliebtes Ausflugsziel für Groß

und Klein gilt. Wanderfreunde und Radfahrer kommen ebenfalls voll auf ihre Kosten: Attraktive Wege führen direkt vor der Haustür in die Natur, darunter der berühmte Aussichtspunkt „Wäller Blick“, der ein beeindruckendes Panorama über die gesamte Region bietet. Zudem besteht ein direkter Anschluss an die Prädikatswanderwege Rheinsteig und Westerwaldsteig, die zu ausgedehnten Touren einladen.

Auch für die Bedürfnisse des täglichen Bedarfs ist in Vettelschoß bestens gesorgt. Im Ort finden Sie verschiedene gut sortierte Einkaufsmöglichkeiten, eine handwerkliche Bäckerei sowie diverse kleinere Fachgeschäfte und Dienstleister, die eine autarke Versorgung ermöglichen.

Familien profitieren in besonderem Maße von der hervorragenden sozialen Infrastruktur: Moderne Kindertagesstätten und Schulen sind ebenso vorhanden wie eine verlässliche ärztliche Versorgung direkt vor Ort oder in den unmittelbar angrenzenden Nachbargemeinden. Das rege Vereinsleben und die herzliche Gemeinschaft tragen dazu bei, dass neue Bewohner schnell Anschluss finden und sich vom ersten Tag an heimisch fühlen.



Naturnahes Wohnen mit erstklassiger Anbindung

Vettelschoß bietet eine seltene und ideale Kombination aus tiefem Naturbezug, einer gewachsenen Infrastruktur und einer strategisch günstigen Verkehrsanbindung. Es ist ein Standort, der perfekt auf die Bedürfnisse von Familien zugeschnitten ist, aber auch Naturliebhabern und Pendlern gleichermaßen ein harmonisches und wertstabiles Zuhause bietet. Hier genießen Sie die Vorzüge des ländlichen Raums, ohne auf die Annehmlichkeiten und die Dynamik der nahegelegenen Großstädte verzichten zu müssen.

FOTOGALERIE



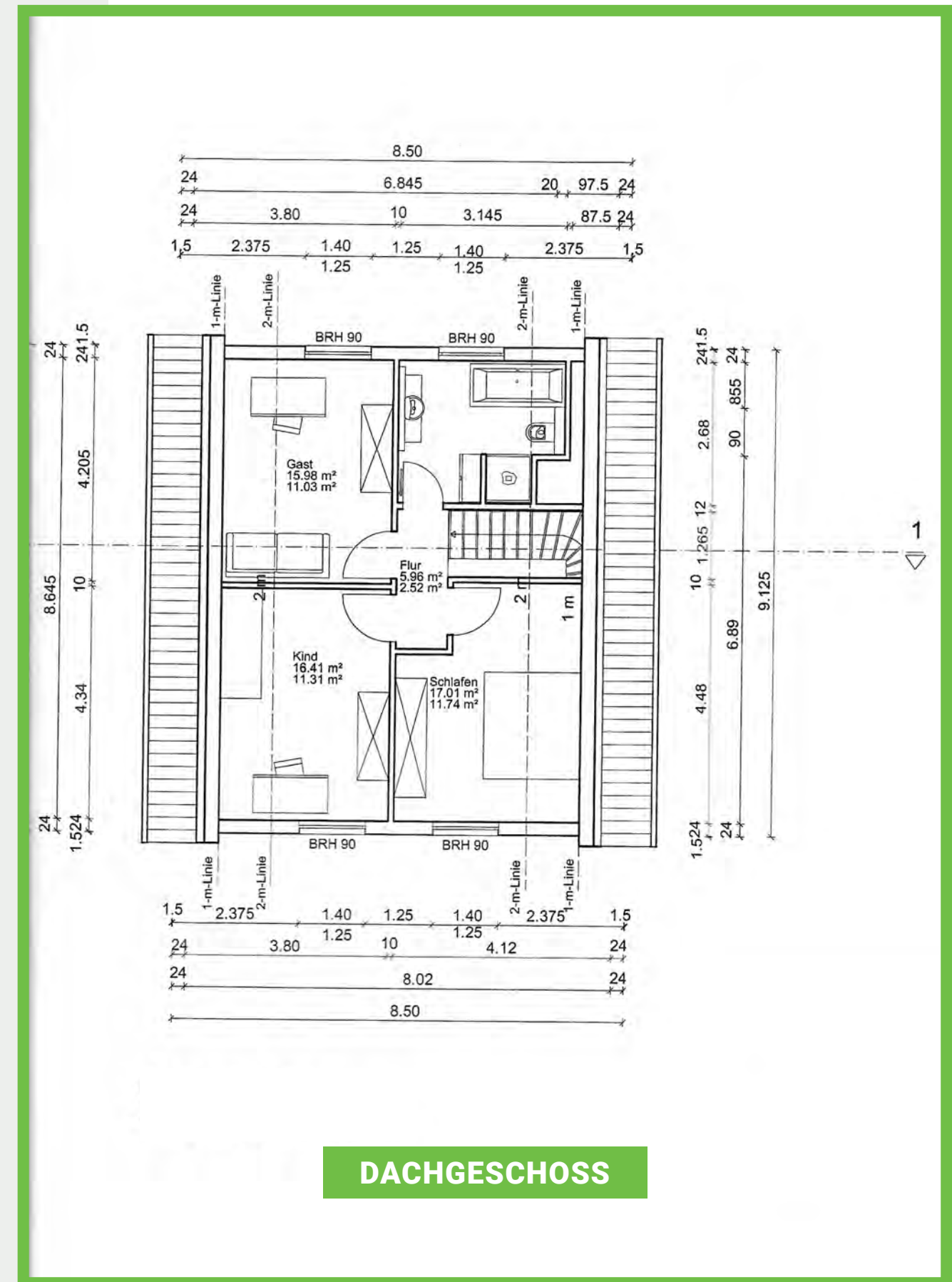
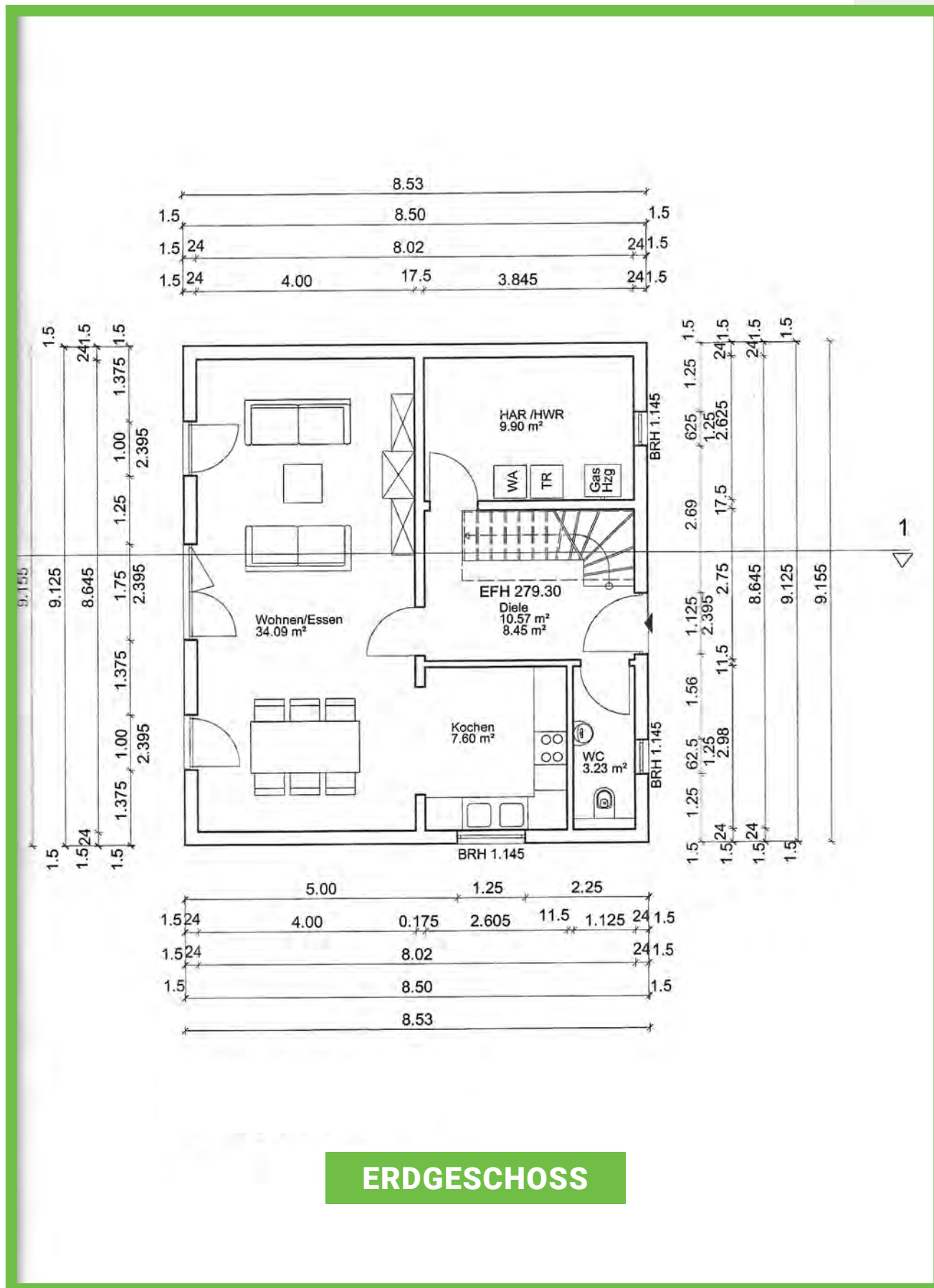
FOTOGALERIE



FOTOGALERIE



GRUNDRISSSE





DIE IMMOBILIE DIGITAL ERLEBEN

Ein gedrucktes Exposé vermittelt den ersten Eindruck – unsere digitalen Inhalte gehen einen Schritt weiter. Wir laden Sie ein, dieses Objekt aus völlig neuen Perspektiven zu entdecken. Ob bei einem virtuellen 360°-Rundgang, beeindruckenden Drohnenaufnahmen oder digitalen Einrichtungsvarianten: Nutzen Sie die QR-Codes auf der rechten Seite für ein lebendiges Gefühl Ihres potenziellen neuen Zuhauses. Einfach scannen und Ihre persönliche Entdeckungstour starten.



360-Grad-Rundgang

Erleben Sie das Objekt bereits vorab in einer interaktiven Tour direkt von zu Hause aus. Unser virtueller Rundgang ermöglicht es Ihnen, sich völlig frei durch alle Räumlichkeiten zu bewegen und jedes Detail in Ihrem eigenen Tempo zu entdecken.



Online-Besichtigung

Kontaktieren Sie uns, um eine virtuelle Besichtigung via Video-call zu vereinbaren. Wir führen Sie durch alle Räumlichkeiten und beantworten Ihre Fragen direkt im Dialog, damit Sie einen lebendigen Eindruck vom Objekt gewinnen.



Objektvideo

Lassen Sie sich von bewegten Bildern und stimmungsvollen Impressionen durch das gesamte Anwesen führen. Unser hochwertiges Video fängt die besondere Atmosphäre und die wertige Ausstattung des Hauses für Sie lebendig ein.



Online-Exposé

Besuchen Sie unsere digitale und übersichtliche Objektdarstellung. Hier finden Sie sämtliche Informationen strukturiert aufbereitet, sodass Sie das Angebot jederzeit bequem von Ihrem Smartphone aus teilen und vertiefen können.



Drohnenflug

Erleben Sie die Immobilie und ihre Umgebung aus einer beeindruckenden Vogelperspektive für einen perfekten Überblick. Der Drohnenflug zeigt Ihnen das Grundstück sowie die idyllische Einbettung in die naturnahe und familienfreundliche Wohnlage.



Virtuelles Staging

Entdecken Sie das Potenzial der Räumlichkeiten durch unsere digital visualisierte Einrichtung. Unsere Gestaltungsvorschläge helfen Ihnen dabei, sich Ihr zukünftiges Zuhause mit verschiedenen Möbelstilen und Farben bildhaft vorzustellen.



EFFIZIENZ, DIE MAN SPÜRT.

Die energetische Beschaffenheit einer Immobilie ist heute ein entscheidender Faktor für Ihre langfristige Lebensqualität und wirtschaftliche Planungssicherheit. Dieses 2019 errichtete Einfamilienhaus wurde konsequent nach modernen energetischen Standards realisiert, um den Anforderungen an zeitgemäßes Wohnen gerecht zu werden.

ENERGIEAUSWEIS



Art des Ausweises
Verbrauchsausweis



Energieträger
Gas



Energiekennwert
73,5 kWh (m²*a)



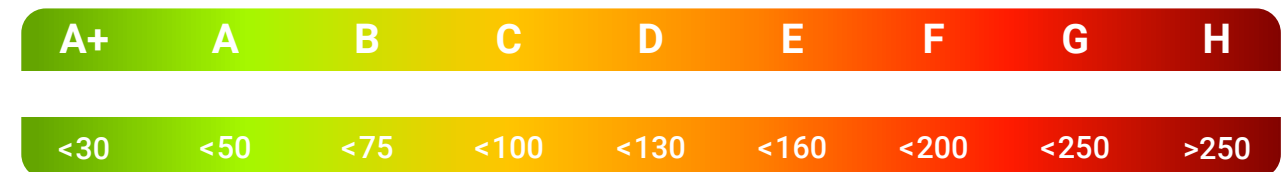
Erstellungsdatum
21.05.2025



Energieeffizienzklasse
B



Gültigkeitsdatum
22.05.2035



Das Zusammenspiel aus hochwertiger Bausubstanz, moderner Heiztechnik und der Unterstützung durch solare Flachkollektoren sorgt für eine exzellente Energiebilanz, die weit über dem Durchschnitt liegt. Ergänzt durch eine kontrollierte Be- und Entlüftung mit Wärmerückgewinnung, bietet das Objekt ein Wohnklima, das ökologische Verantwortung und ökonomische Vernunft harmonisch vereint.



WEITERFÜHRENDE ANGEBOTE

Wir haben für Sie nützliche weiterführende Angebote und alle wichtigen rechtlichen Rahmenbedingungen übersichtlich zusammengefasst. Nutzen Sie die Gelegenheit, sich umfassend zu informieren und erfahren Sie, wie Sie durch unsere ergänzenden Services von handfesten Vorteilen bei Ihrer Immobiliensuche profitieren können.



Legen Sie einen kostenlosen Suchauftrag an

Die Immobilie in unserem Exposé passt nicht ganz zu Ihren Vorstellungen? Kein Problem! Legen Sie jetzt einen kostenlosen Suchauftrag mit Ihren individuellen Suchkriterien an und lehnen Sie sich zurück. Bei einer Übereinstimmung werden Sie automatisch benachrichtigt.



Werden Sie Tippgeber für Immobilien

Sie kennen jemanden, der seine Immobilie verkaufen möchte? Wir honorieren Ihren Hinweis mit einer unwiderstehlichen Prämie. Wenn es durch Ihren Tipp zu einer erfolgreichen Vermittlung an Dritte kommt, erhalten Sie satte 20% der erzielten Netto-Maklerprovision.



Bewerten Sie uns auf Google

Wenn Sie mit der Qualität des Exposés und der Beratung durch unseren Immobilienmakler zufrieden sind, würden wir uns über eine Bewertung auf Google sehr freuen. Ihre Rückmeldung hilft uns, unsere Dienstleistungen stetig zu verbessern.

WICHTIGE INFORMATIONEN

Provision

Käuferprovision 2,57 % vom Kaufpreis inkl. MwSt., verdient und fällig bei notarieller Beurkundung, zahlbar an den Makler deinimmoberater. Wir haben einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe mit dem Verkäufer abgeschlossen.

Rechtlicher Hinweis

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns seitens des Eigentümers übermittelt wurden. Eine Haftung für die Richtigkeit der Angaben kann daher nicht übernommen werden.

Datenschutz

Ihre Privatsphäre ist uns wichtig. Um Ihnen eine transparente und sichere Nutzung unserer Dienste zu gewährleisten, empfehlen wir Ihnen, sich mit unserer Datenschutzerklärung vertraut zu machen. Diese finden Sie unter folgendem Link: <https://deinimmoberater.de/datenschutzerklaerung.html>. Hier erläutern wir, wie und zu welchem Zweck wir Ihre Daten erfassen und verarbeiten.



KONTAKT

 Mike Nowak

 0174 3867683

 m.nowak@deinimmoberater.de

Hauptsitz:
Bornheimer Straße 127
53119 Bonn

