



Schnorrenberger Immobilien Gruppe

Mit gutem Gefühl in besten Händen

Immobilien-Exposé

**Sanierter Bungalow mit ELW / FeWo und
PV-Anlage, Wohnmobilgarage auf
großem Grundstück am Wiesensee**

Objekt-Nr.:

20014-WW-M-1675

Haus zum Kauf

in 56457 Westerburg VG





Details

Einliegerwohnung vorhanden

Kamin

Seniorenrecht

Käuferprovision zzgl. USt.
3,57 % inkl. 19 % MwSt.

Wohnfläche (ca.)
218 m²

Zimmer
6

Grundstück (ca.)
1.139 m²

Anzahl Etagen
1

Anzahl Schlafzimmer
3

Anzahl Badezimmer
2

Anzahl Stellplätze
2

Anzahl separate WCs
1

Anzahl Terrassen
2

Baujahr
1964

Stellplatzpreis (Garage)
0 €

Garagenanzahl
2

Zustand
teil/vollrenoviert

Unterkellert
teilweise

Boden
Fliesen, Teppich

Beschreibung

Der freistehende Bungalow wurde ca. im Jahr 1964 in Massivbauweise mit einer Grundstückfläche von ca. 1.139 m² errichtet.

Mit einer Fläche von ca. 218 m² versetzt Sie die Hauptwohnung auf 165 m² in die Lage eines angenehmen Wohngefühls. Die Einliegerwohnung mit ca. 53 m² Fläche kann durch einen separaten Eingang zu anderweitigen Wohnzwecken bzw. Vermietung oder dem Ausbau des Haupthauses dienen.

Das Wohnhaus wurde in den letzten Jahren größtenteils umfangreich renoviert / saniert und bietet somit vorerst Ruhe vor Instandhaltungsmaßnahmen. Für Ihre Fahrzeuge verfügt die Immobilie um ausreichend Platz sowie zwei Garagen. In der größeren der beiden Garagen findet sich sogar Platz für zwei PKW oder ein Wohnmobil. Der schön angelegte Gartenbereich



ermöglicht Ihnen kreative Gestaltungsmöglichkeiten oder auch einfach das genießen der Natur auf der Terrasse. Die gemietete Photovoltaikanlage (28,8 kwh) auf dem erneuerten Dach, welche aufgrund Handwerker mangels noch nicht angeschlossen wurde, verspricht Ihnen nach Anschluss in Zukunft hohen Gewinn.

Die direkte Lage am Waldrand bietet ebenso die Gelegenheit die Natur durch Spaziergänge zu erkunden.

Ausstattung

- Gas-Heizung aus dem Baujahr 2011
- isolierverglaste Kunststofffenster, neue Innentüren
- Bodenbeläge aus Fliesen, Vinyl-Laminat und Teppichboden
- Hausdach 2021 komplett erneuert und mit Dachpappe eingedeckt
- Dachdämmung: WD Rockwool-Dämmplatte RFP-L 035, 100 mm (nicht anbrennbar)
- Garagendach komplett erneuert, inkl. neuem elektrischem Rolltor, auch für Wohnmobil geeignet
- Photovoltaikanlage aus dem Jahr 2021, mit einem jährlichen Stromertrag von 28,8 kwh (wenn angeschl.)
- 2020 bis 2023: Decken & Böden in der Hauptwohnung, die Terrasse, ein WC renoviert/saniert
- eingezäuntes Grundstück (für Hundehaltung geeignet)
- ein Badezimmer ist noch fertig zu stellen

Sonstiges

Westerburg ist Sitz der gleichnamigen Verbandsgemeinde und liegt im Herzen des Westerwaldes. Die Grund- und weiterführenden Schulen finden Sie in Westerburg. Behörden, Banken, Ärzte, Apotheken und Supermärkte wie Kaufland, Rewe und Aldi liegen in direkter Umgebung. Die B 255 ist in ca. 5 Minuten zu erreichen. Mit der Regionalbahn können Sie von Westerburg nach Siegen oder Limburg fahren. Zu den umliegenden Gemeinden fahren Linienbusse. Zur Autobahnauffahrt A3 (Köln/ Frankfurt) gelangen Sie in ca. 20 km. Ebenfalls finden Sie hier den ICE- Bahnhof Montabaur vor, dieser ermöglicht Pendlern das Erreichen von Köln oder Frankfurt in ca. 30 Minuten.

Lage & Umgebung

56457 Westerburg VG

Die Immobilie liegt in Höhenlage in der Ortschaft Pottum, innerhalb der Verbandsgemeinde Westerburg. Vom Objekt aus haben Sie einen herrlichen Überblick über den Wiesensee (soll 2024 wieder gefüllt werden). Hinter dem Haus ist sofort angrenzend ein großes Waldgebiet mit zahlreichen Wanderwegen.

Einen Kindergarten erreichen Sie fußläufig in ca. 600 m. Die Grundschule ist in Höhn (ca. 4 km) und die weiterführenden Schulen in Rennerod (ca. 6 km) und Westerburg (ca. 5 km) anzutreffen. Die zuständige Behörde finden Sie ebenfalls in Westerburg. Ärzte, Apotheken, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten sind in Westerburg sowie in Rennerod angesiedelt. Die B 255 (ca. 3 km) verbindet Montabaur mit Herborn. Zur B 54 gelangen Sie bei Rennerod (ca. 6 km). Die nächsten Autobahnen erreichen Sie in Montabaur (A3) und Herborn (A 45), beide sind ca. 24 Kilometer entfernt.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie



Energieausweis

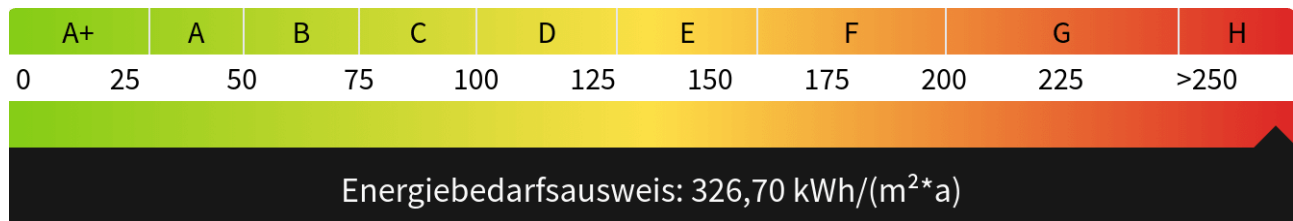
Endenergiebedarf
326,70 kWh/(m²*a)

Energieverbrauch inkl. Warmwasser
Ja

Befeuerungsart
Gas

Wesentlicher Energieträger
GAS

Gültig bis
30.09.2032





Vorderansicht



Garten



Seitenansicht



Hausansicht



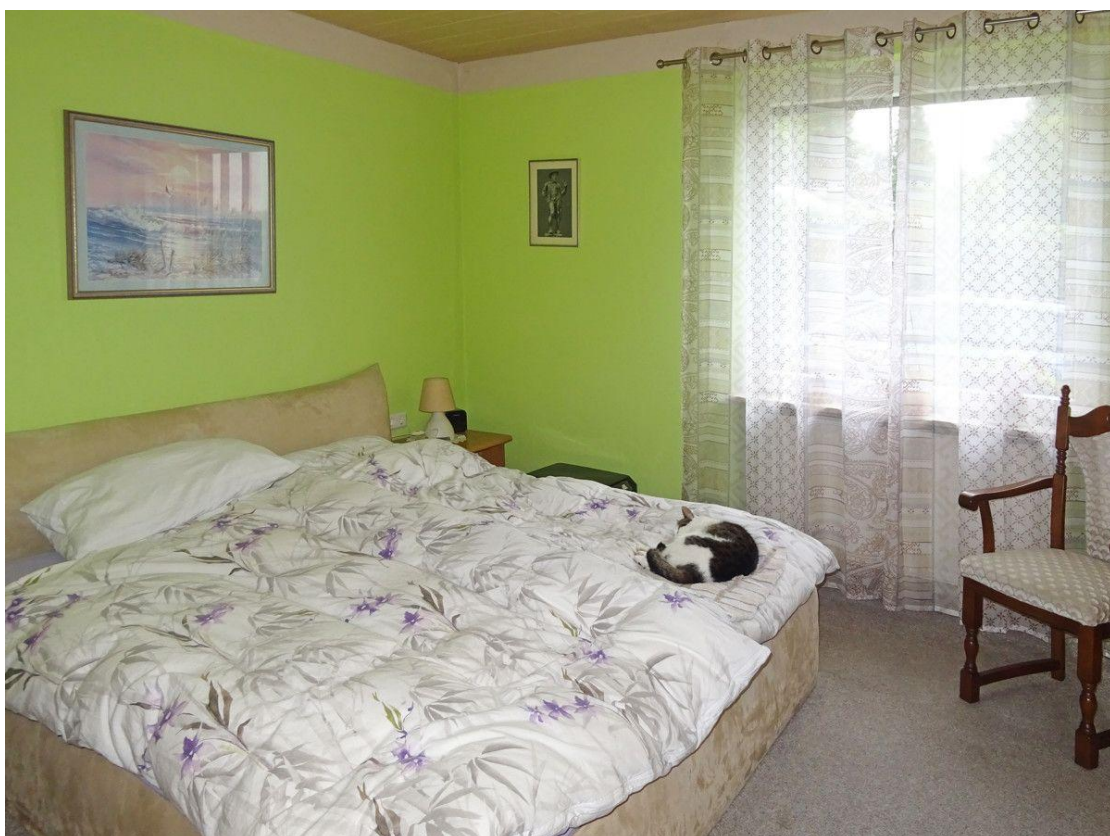
Ansicht Eingang



Rückansicht



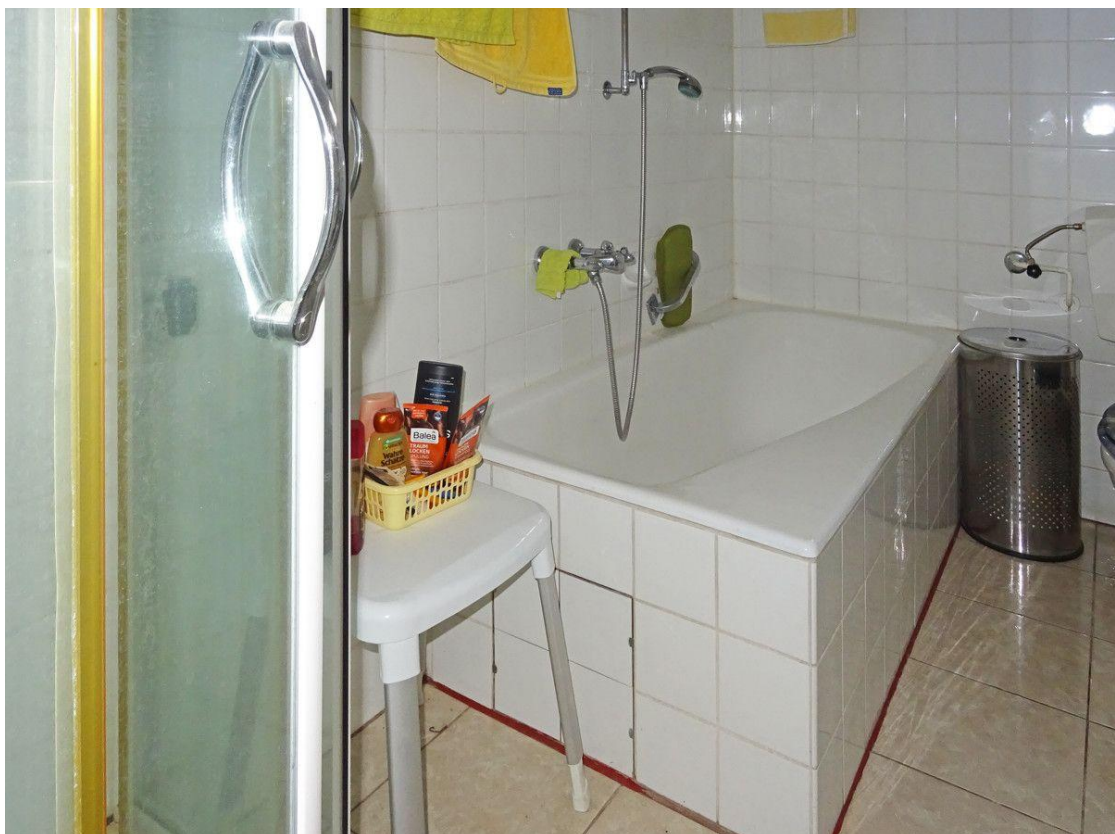
Küche Einliegerwohnung



Schlafen Einliegerwohnung



Schlafen Einliegerwohnung



Duschbad Einliegerwohnung



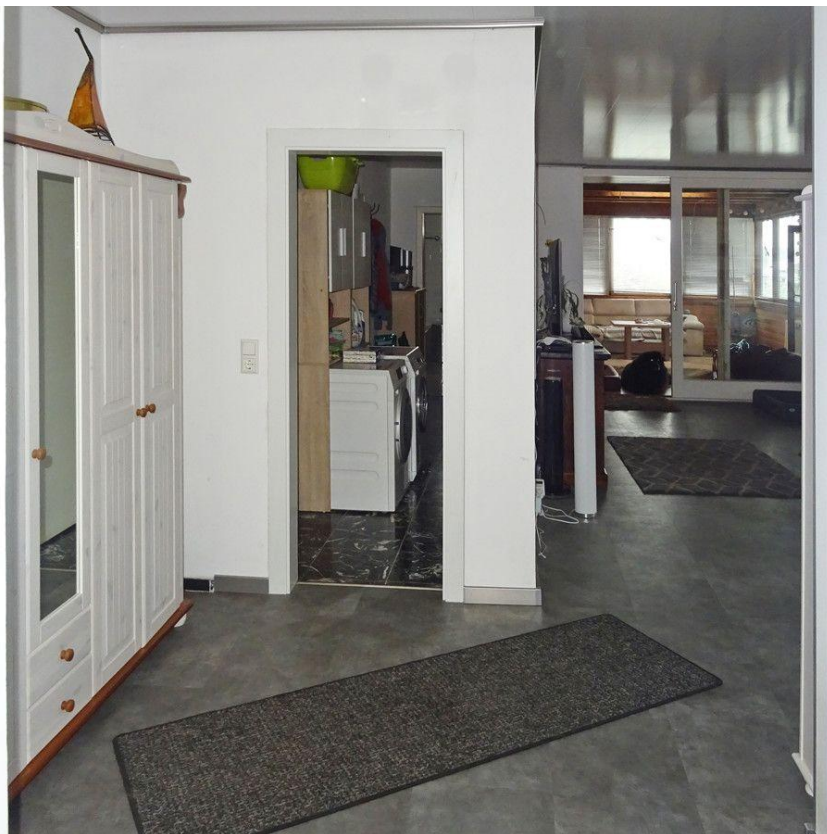
Duschbad Einliegerwohnung



Flur



Flur



Flur



HWR



HWR



Schlafen Hauptwohnung



Schlafen Hauptwohnung



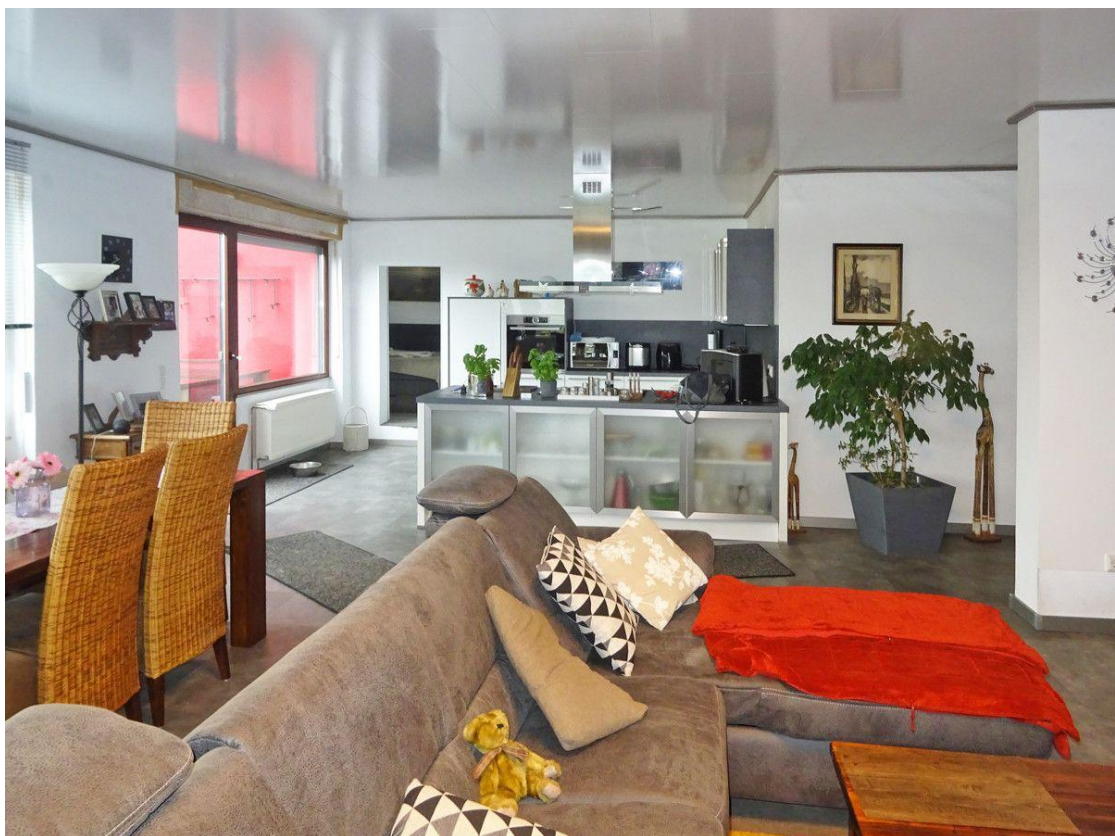
Wohnen Hauptwohnung



Wohn-Essbereich Hauptwohnung



Küche Hauptwohnung



Offener Wohnbereich Hauptwohnung



Büro Hauptwohnung



Wintergarten



Kontakt

Bender & Bender Immobilien Gruppe GmbH

Bahnhofstr. 59

56410 Montabaur

Telefon: 02602 9103980

E-Mail: info@bender-immobilien.de

Ihr Ansprechpartner

Herr Helmut Wild

Impressum

www.schnorrenberger.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.schnorrenberger.de

