



**Schnorrenberger** Immobilien Gruppe

Mit gutem Gefühl in besten Händen

**Immobilien-Exposé**

**Freistehendes Einfamilienhaus auf 689  
m<sup>2</sup> großem Grundstück bietet ruhigen  
Garten!**

**Objekt-Nr.:**

**20014-WW-M-2499**



# Haus zum Kauf

in 56249 Selters VG



**Bender & Bender**  
- Immobilien Gruppe -





## Details

### Kamin

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

Wohnfläche (ca.)  
**148 m<sup>2</sup>**

Zimmer  
**6**

Grundstück (ca.)  
**689 m<sup>2</sup>**

Anzahl Etagen  
**1**

Anzahl Schlafzimmer  
**4**

Anzahl Badezimmer  
**2**

Anzahl Stellplätze  
**2**

Anzahl separate WCs  
**1**

Anzahl Terrassen  
**1**

Baujahr  
**1910**

Stellplatzpreis (Garage)  
**0 €**

Garagenanzahl  
**2**

Zustand  
**gepflegt**

Unterkellert  
**Ja**

Boden  
**Fliesen, Laminat**

## Beschreibung

Das massiv gebaute und voll unterkellerte Backsteinhaus wurde im Jahr 1910 auf einem ca. 689 m<sup>2</sup> großen Grundstück freistehend errichtet. Es ist ein Haus mit viel Geschichte, welches viele Jahre als Standesamt genutzt wurde.

Die 148 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich auf zwei Ebenen. Vom Wohnzimmer aus erreichen Sie die Terrasse mit direktem Zugang zum Garten. Ihre PKW finden in den zwei Garagen und den Stellplätzen auf dem Innenhof ihren Platz.

Das voll ausgebaute Dachgeschoss bietet Ihnen die Möglichkeit für viel Nutz- und Abstellraum.



## Ausstattung

- zweifach isolierverglaste Fenster aus dem Jahr 1997
- Gas Gebäudezentralheizung aus dem Jahr 1998
- Terrasse
- zwei Garagen

## Sonstiges

Herschbach liegt im Westerwald und gehört zu der Verbandsgemeinde Selters. Die Jüngsten können sich in einem der zwei Kindergärten austoben. Grund- und weiterführende Schulen finden Sie vor Ort oder im Umkreis von Selters. Auch das Vereins- und Freizeitangebot kommt nicht zu kurz. Von Fußball über Tanzen bis hin zur Leichtathletik wird jeder in und um Selters fündig. Behörden, Banken, Ärzte, Apotheken, Bäcker und Supermärkte wie Aldi, Lidl und Rewe befinden sich in der direkten Umgebung. Ein weiterer Pluspunkt ist das schnelle Erreichen der A 3 über die Anschlussstellen Mogendorf (ca. 6 km) und Dierdorf (ca. 15 km) innerhalb von ca. 10-15 Minuten. Auch zur B255 gelangen sie in ca. 15 Minuten. Der ICE- Bahnhof in Montabaur ermöglicht das Erreichen von Köln und Frankfurt in ca. 30 Minuten.

## Lage & Umgebung

56249 Selters VG

Die Immobilie liegt in der ruhigen Ortsgemeinde Herschbach.

In der ca. 3.000 Einwohner zählenden Gemeinde finden Sie neben einem katholischen Kindergarten mit ganztägiger Betreuung und einer Grundschule auch ausreichend Einkaufsmöglichkeiten sowie Ärzte, Apotheke, Banken und zwei Tankstellen. Die hervorragende Lage ist für Berufspendler besonders interessant, da Sie die Autobahnauffahrt zur A3 in Dierdorf nach ca. 8 min. bequem mit dem Auto erreichen. Die B 413 liegt in ca. 1 Kilometer Entfernung. Der ICE-Bahnhof und das Fashion-Outlet-Center (FOC) in Montabaur liegen nur ca. 24 km entfernt. Zu den Ballungszentren wie Köln (ca. 85 km), Bonn (ca. 69 km) oder Frankfurt (ca. 116 km), gelangen Sie schnell und unkompliziert. Die Stadt Limburg ist ca. 45 km und Koblenz ist ca. 40 km entfernt.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie



# Energieausweis

Endenergiebedarf

**312 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

Energieverbrauch inkl. Warmwasser

**Ja**

Befeuerungsart

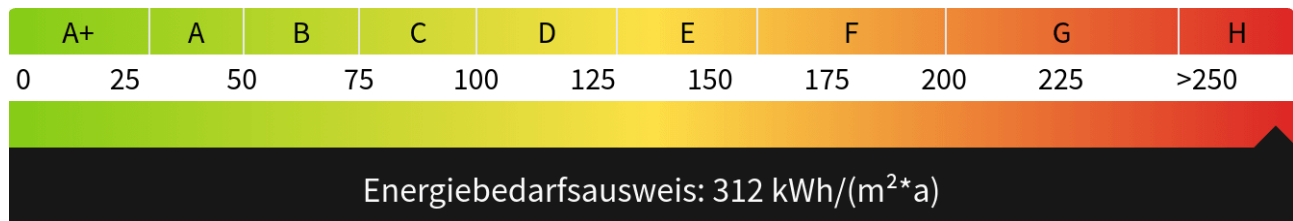
**Gas**

Wesentlicher Energieträger

**GAS**

Gültig bis

**05.08.2031**







Außenansicht



**Bender & Bender**  
- Immobilien Gruppe -

Außenansicht





Seitenansicht



Zimmer OG





Küche EG



Küche EG



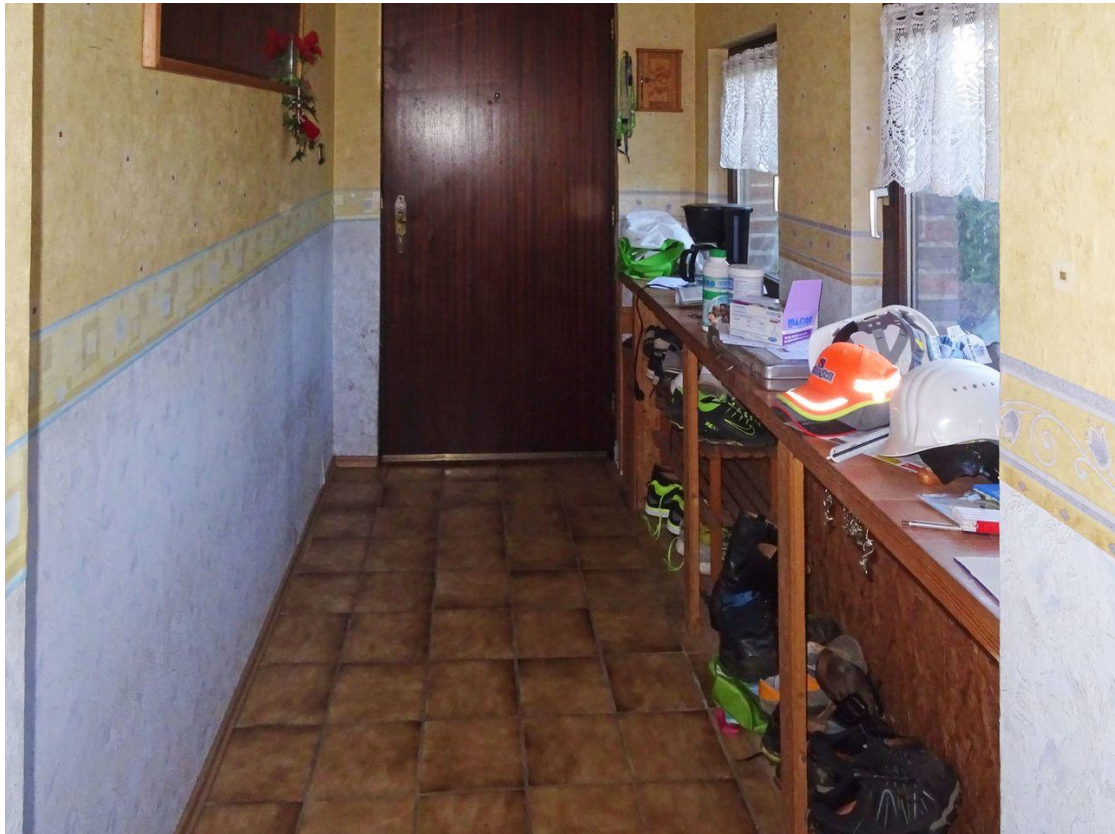


Flur



Gäste WC EG





Flur EG



Schlafzimmer EG





Wohnzimmer EG



Wohn- und Esszimmer EG





Treppenhaus



Schlafzimmer OG

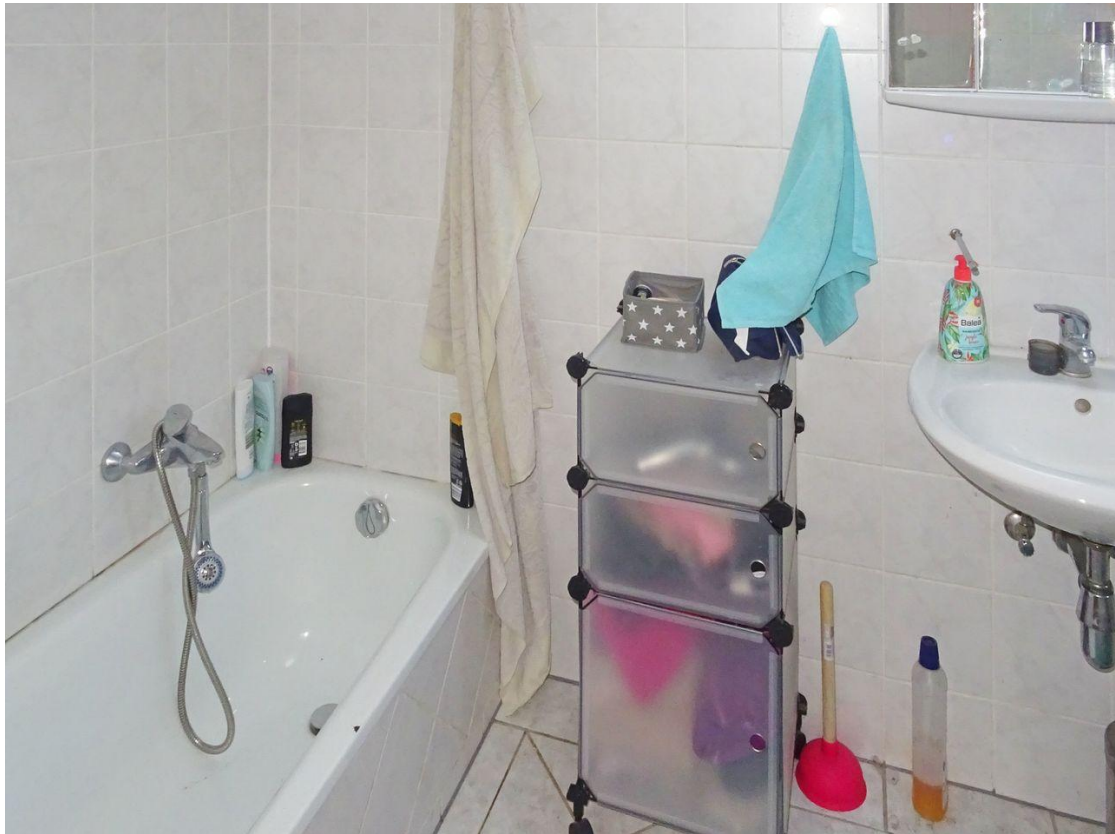


Bad OG

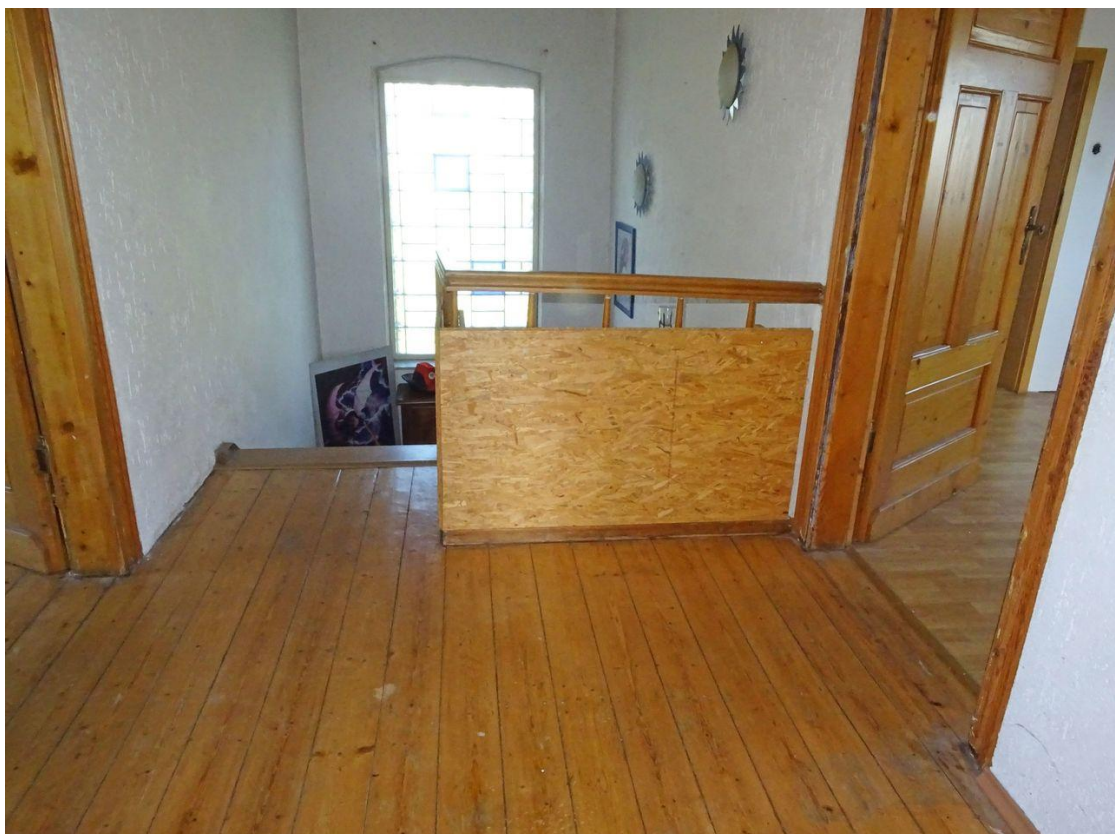


Schlafzimmer OG





Bad OG



Flur OG



Zimmer OG



## Kontakt

### **Bender & Bender Immobilien Gruppe GmbH**

Bahnhofstr. 59

56410 Montabaur

Telefon: 02602 9103980

E-Mail: [info@bender-immobilien.de](mailto:info@bender-immobilien.de)

### **Ihr Ansprechpartner**

Herr Helmut Wild

### **Impressum**

[www.schnorrenberger.de/impressum/](http://www.schnorrenberger.de/impressum/)

### **Besuchen Sie uns im Internet**

[www.schnorrenberger.de](http://www.schnorrenberger.de)

