



Schnorrenberger Immobilien Gruppe

Mit gutem Gefühl in besten Händen

Immobilien-Exposé

**Schickes, bezugsfertiges
Einfamilienhaus mit Garten in ruhiger
Lage zwischen Montabaur und Limburg!**

Objekt-Nr.:

20014-WW-M-2991

Haus zum Kauf

in 65582 Hambach





Details

Kamin

Sauna

Wintergarten

Abstellraum

Kabel/Sat-TV

Käuferprovision zzgl. USt.

3,57 % inkl. 19 % MwSt.

Wohnfläche (ca.)

110 m²

Zimmer

4

Grundstück (ca.)

660 m²

Anzahl Etagen

2

Anzahl Badezimmer

2

Anzahl Stellplätze

3

Anzahl separate WCs

1

Anzahl Balkone

1

Anzahl Terrassen

1

Baujahr

1997

Stellplatzmiete

0 €

Stellplätze

1

Stellplatzmiete (Garage)

0 €

Garagenanzahl

2

Zustand

gepflegt

Unterkellert

Ja

Küche

Einbauküche

Boden

Fliesen

Beschreibung

Zum Verkauf steht ein schickes, einseitig angebautes Einfamilienhaus, das im Jahr 1997 in Massivbauweise erbaut wurde. Diese charmante, bezugsfertige Immobilie erstreckt sich über zwei Etagen und bietet eine großzügige Wohnfläche von ca. 110 m². Mit insgesamt 4 Zimmern und 3 Badezimmern bietet dieses Haus ausreichend Platz für die ganze Familie. Der Innenbereich besticht durch hochwertige Bodenbeläge aus Fliesen und Kork. Eine zeitlose Einbauküche ist bereits vorhanden (nicht im Verkaufspreis enthalten) und lädt zu kulinarischen Abenteuern ein. Darüber hinaus ist das Haus voll unterkellert und bietet somit viele



Nutzungsmöglichkeiten und Stauraum. Zusätzlich treffen Sie auf einen beheizten und mit Fernsehanschluss ausgestatteten Hobbyraum/Zimmer mit Verbindung über eine weitere Terrasse zum Garten. Ein weiteres Bad, mit einer hochwertigen Regendusche, lädt zum Erfrischen ein. Außen besticht die Immobilie mit einem sonnigen Wintergarten und direktem Zugang zur Terrasse sowie einem Balkon (beidseitig begehbar von Büro und Schlafen) im Obergeschoss, die beide zum Verweilen im Freien einladen. Das besondere Highlight ist hier ein Gartenhaus mit integrierter Sauna. Eine Doppelgarage mit elektrischem Tor ergeben somit Abstellmöglichkeiten für Ihre Autos.

Ausstattung

- Öl-Zentralheizung aus dem Jahr ca. 1996/97
- zusätzliche Beheizung mit einem Pelletofen im Wohnzimmer
- Solarunterstützung Warmwasser
- Bodenbeläge aus Kork und Fliesen
- Satteldach mit Dachpfannen eingedeckt
- teils abschließbare isolierverglaste Kunststofffenster mit elektronischen Rollläden
- Regendusche mit Musikanlage und Sitzmöglichkeit im Untergeschoss
- Fußbodenheizung im Tageslichtbad im Erdgeschoss
- Alarmanlage
- sonniger Wintergarten mit direktem Zugang zum Garten
- Doppelgarage mit elektrischem Garagentor
- Frestellplatz
- Gartenhaus mit Sauna, Terrasse, Balkon

Sonstiges

Diez an der Lahn ist eine Stadt im Rhein-Lahn-Kreis in Rheinland-Pfalz an der Grenze von Hessen. Das Zentrum bietet Ihnen alle Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, behördliche Einrichtungen sowie eine Vielzahl an Ärzten und Apotheken. Für Ihren Nachwuchs gibt es ein großes Angebot an zahlreichen Kindergärten und Schulen die nur wenige Minuten zu Fuß zu erreichen sind. Besonders erwähnenswert sind der Campingplatz, der Baggersee und der Stadtwald „Diezer Hain“. Dieser bietet Ihnen mit Spielplatz, Trimm-Dich-Pfad, Tennis- und Minigolfanlagen Freizeitvergnügen für die ganze Familie an. Diez ist mit der Lahntalbahn (Koblenz–Gießen) an die Regionalbahnlinie (Limburg - Mayen) sowie den Lahntal-Express

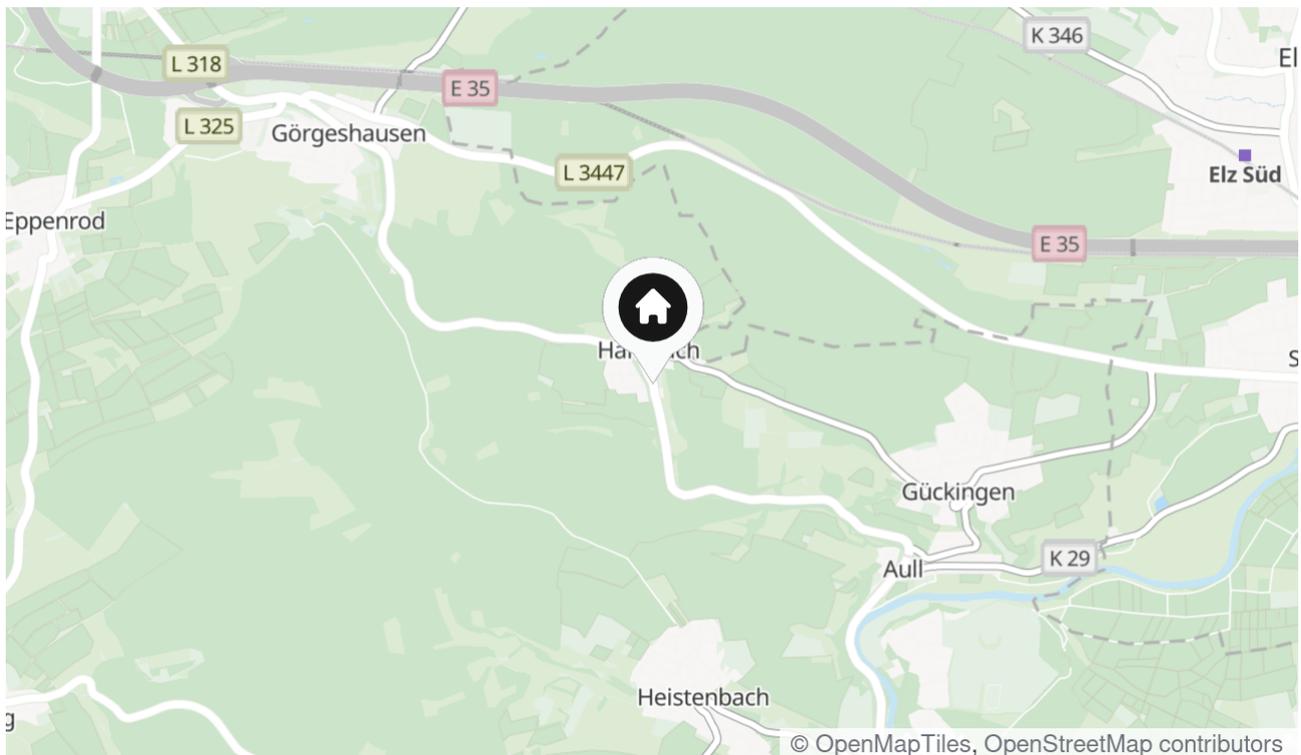
(Koblenz – Gießen) angeschlossen. In nur ca. 4 km Entfernung erreichen Sie die Stadt Limburg. Dort befindet sich der Autobahnanschluss A3 (Köln – Frankfurt) sowie der ICE – Bahnhof Limburg.

Lage & Umgebung

65582 Hambach

Die Immobilie befindet sich in einer attraktiven Lage im idyllischen Hambach. Hambach liegt eingebettet in die malerische Landschaft der Pfalz. Die Immobilie selbst liegt in einer ruhigen Wohngegend, umgeben von gepflegten Grünflächen und Einfamilienhäusern.

Kinderbetreuungseinrichtungen sind in wenigen Fahrminuten in Gückingen zu erreichen. Alle weiterführenden Schulen sind in Diez oder Montabaur angesiedelt. Die gute Anbindung an Autobahnen sowie den ICE Anschlüssen in Limburg ermöglicht zudem eine schnelle Erreichbarkeit umliegender Städte wie Montabaur, Koblenz, Wiesbaden, Frankfurt und Köln.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie



Energieausweis

Endenergieverbrauch

95,70 kWh/(m²*a)

Energieverbrauch inkl. Warmwasser

Ja

Befeuerungsart

Öl

Wesentlicher Energieträger

OEL

Gültig bis

15.05.2034





Seitenansicht



Rückansicht



Hauseingang



Zugang vom Hofbereich zum Garten



Gartenweg



Terrasse im Untergeschoss



Rückansicht



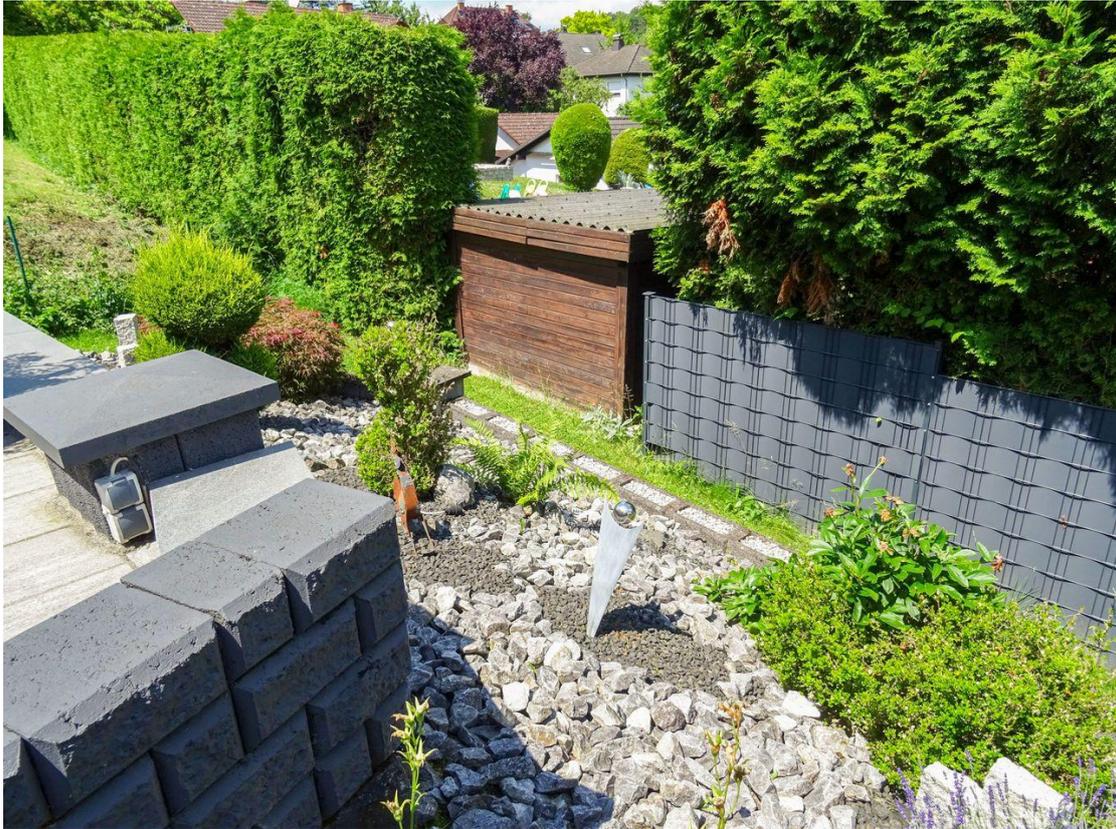
Garten mit Weitblick



Gartenhütte mit Sauna



Garten



Steingarten



Doppelgarage



Windfang EG



Tageslichtbad mit Dusche EG



Tageslichtbad mit Dusche EG



Wohnzimmer EG



Wintergarten EG



Küche EG



Küche EG



Schlafen DG



Kontakt

Bender & Bender Immobilien Gruppe GmbH

Grabenstr. 43

65549 Limburg an der Lahn

Telefon: 06431 9754400

E-Mail: info@bender-immobilien.de

Ihr Ansprechpartner

Frau Silke Weller

Impressum

www.schnorrenberger.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.schnorrenberger.de

