



**Schnorrenberger** Immobilien Gruppe

Mit gutem Gefühl in besten Händen

**Immobilien-Exposé**

**Saniertes Wohnhaus mit ELW in toller  
Höhenlage! Frei ab Sommer 2025**

**Objekt-Nr.:**

**20014-WW-H-3163**



# Haus zum Kauf

in 56470 Bad Marienberg VG





## Details

Einliegerwohnung vorhanden

Vermietet

Kamin

Abstellraum

Kabel/Sat-TV

Kaufpreis

**539.000 €**

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

Provision inkl. USt.  
**zzgl. USt.**

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

Zimmer  
**6**

Nutzfläche (ca.)  
**74 m<sup>2</sup>**

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

Anzahl Schlafzimmer  
**3**

Anzahl Badezimmer  
**3**

Anzahl Stellplätze  
**5**

Anzahl separate WCs  
**1**

Anzahl Balkone  
**1**

Anzahl Terrassen  
**1**

Baujahr  
**1969**

Stellplatzmiete  
**0 €**

Stellplätze  
**2**

Stellplatzmiete (Garage)  
**0 €**

Garagenanzahl  
**3**

Zustand  
**teil/vollsaniiert**

Unterkellert  
**Ja**

Küche  
**Einbauküche, Offene Küche**

Boden  
**Fliesen, Laminat**

## Beschreibung

Dieses top gepflegte Wohnhaus mit vermieteter Einliegerwohnung bietet Ihnen ein komfortables Wohnerlebnis auf einer Wohnfläche von ca. 178 m<sup>2</sup>. Die Immobilie wurde ursprünglich um 1969 errichtet, 1979 mit einem Anbau versehen und zuletzt in 2010 vollständig saniert. Sie besticht durch ein hochwertiges und einladendes Ambiente und stellt Ihnen in der Hauptwohnung



insgesamt 4 Zimmern, darunter 2 Schlafzimmer und 2 Badezimmer zur Verfügung. Die offene Einbauküche mit direkt angrenzendem Essbereich und Blick auf die große Terrasse sind ein besonderer Blickfang. Nahtlos an den Essbereich grenzt der Wohnbereich mit Kaminofen, großer Fensterfront und einem herrlichem Weitblick. Ein Highlight stellt das voll ausgestattete Badezimmer dar. Mit großer bodentiefer Dusche, einer Wellnessbadewanne & Smarthome System bleiben keine Wünsche offen. Das Dachgeschoss ist zur Hälfte ausgebaut und beherbergt einen Gästebereich mit Wohn-/Schlafzimmer und eigenem Bad. Das Untergeschoss teilt sich Keller und ELW auf und ist über beide Einheiten begehbar, sofern erwünscht. Der Garten ist liebevoll gestaltet und verfügt über eine wunderschöne Bepflanzung, einen Fischteich, Pavillon und Terrasse. Ein Gewächshaus rundet das Angebot ab. Die Verfügbarkeit dieser Immobilie ist ab Sommer 2025 geplant, sodass Sie ausreichend Zeit haben, Ihre Umzugspläne in Ruhe zu realisieren.

## **Ausstattung**

- Ursprungsbaujahr ca. 1969 / Anbau ca. 1979 / Komplettsanierung ca. 2010
- Behinderten- und altersgerechte Einliegerwohnung (vermietet)
- Verbindung Hauptwohnung & ELW besteht noch (z.B. für Mehrgenerationenhaushalt)
- Beheizung: Luftwärmepumpe/Fußbodenheizung, Kaminofen
- Fenster: dreifachverglaste Kunststofffenster mit Wärmeschutz + elektrische Rollläden
- Bodenbeläge: Fliesen, Laminat
- 2 Terrassen, 1 Balkon
- Solar & Photovoltaik (mit Batterie-Speicher)
- 3 Garagenstellplätze, 1 Außenstellplatz
- Gewächshaus, Terrasse, Pavillon, Geräteschuppen, Wasseranschlüsse, Sprinkleranlage

## **Sonstiges**

Im Mittelzentrum von Bad Marienberg (Kurort im Herzen des Westerwaldes) finden Sie alle Annehmlichkeiten einer Kleinstadt. Der Ort selbst liegt auf ca. 470 Höhenmetern und bietet zahlreiche Wander- und Wintersportmöglichkeiten. Einzelhandelsgeschäfte, Supermärkte, Banken, Ärzte und Apotheken, Schulen, Hotels/Restaurants sind ebenso zahlreich vertreten, wie Vereine und Freizeitmöglichkeiten (2 Golfplätze in je ca. 15 min Entfernung, Reiten, Tennis, Freizeitbad mit Sauna). Die bekannten Freizeiteinrichtungen Marienbad, Basaltpark und Wildpark erreichen Sie in wenigen Minuten mit dem PKW. Autobahnanbindungen in alle Richtungen sind ca. 20-30 Min., Flughafen Köln oder Frankfurt ca. 60 Min., ICE-Bahnhof ca. 25 Min. entfernt.

## Lage & Umgebung

56470 Bad Marienberg VG

Die Immobilie liegt in einer ruhigen Ortschaft, innerhalb der Verbandsgemeinde Bad Marienberg. Ein Kindergarten und eine Grundschule befinden sich in der Nachbargemeinde in nur ca. 3 km Entfernung. Weiterführenden Schulen befinden sich in Bad Marienberg (ca. 6 km). Ebenfalls sind dort Behörden, Ärzte, Apotheken, Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten sowie Restaurants angesiedelt. Zur B 414 (Altenkirchen-Hof) gelangen Sie bei Kirburg (ca. 2 km). Die B 255 verbindet Montabaur mit Herborn (Höhn in ca. 11 km). In Haiger (ca. 29 km) und Mogendorf (ca. 30 km) sind die nächsten Autobahnauffahrten zur A 45 (Hanau-Dortmund) und A 3 (Köln-Frankfurt) anzutreffen.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie



# Energieausweis

Endenergiebedarf  
**55,70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

Energieverbrauch inkl. Warmwasser  
**Ja**

Befeuerungsart  
**Holz**

Wesentlicher Energieträger  
**LUFTWP**

Baujahr (Energieausweis)  
**2009**

Gültig bis  
**24.05.2033**





Straßenansicht



Straßenansicht



Straßenansicht



Eingang EG





Diele EG



Gäste-Toilette EG



Essbereich mit offener Küche EG



Essbereich EG



Blick vom Essbereich in den Wohnbereich



Küche EG



Küche EG



Große Sonnenterrasse EG



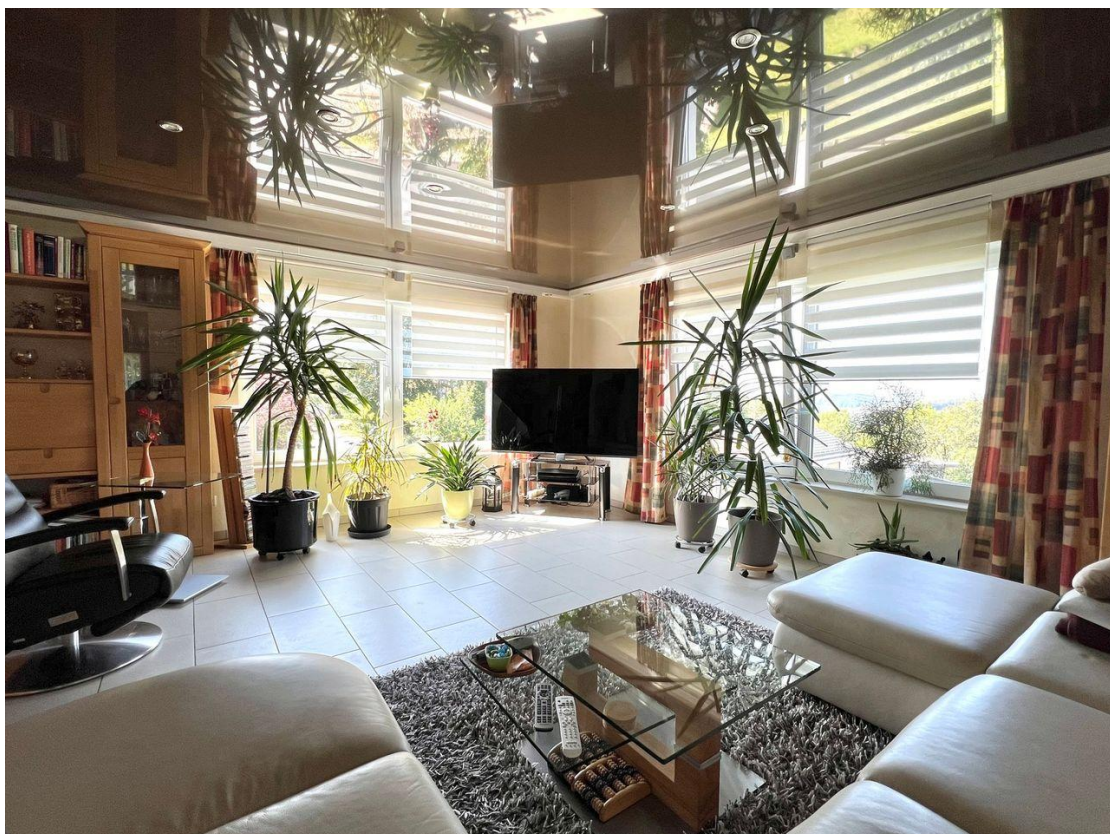
Große Sonnenterrasse EG



Kaminofen EG



Wohnbereich EG



Wohnbereich mit großer Fensterfront EG



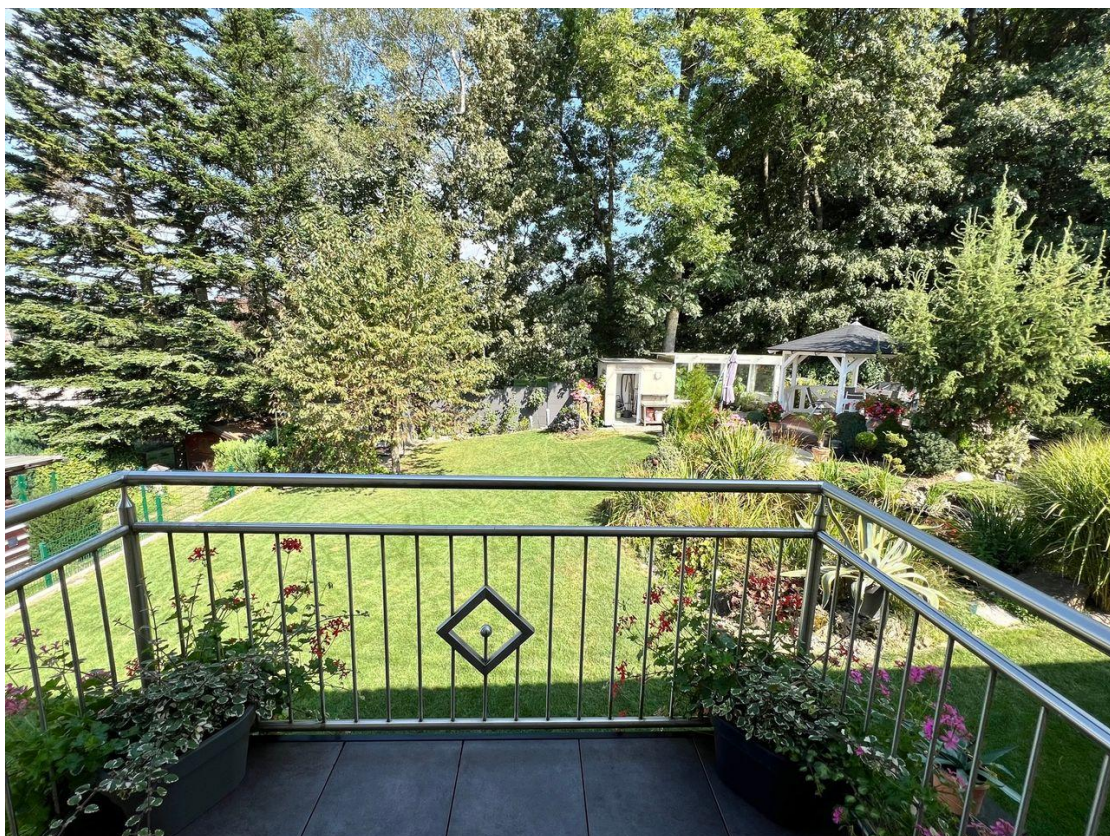
Flur mit Balkon EG



Schlafzimmer EG

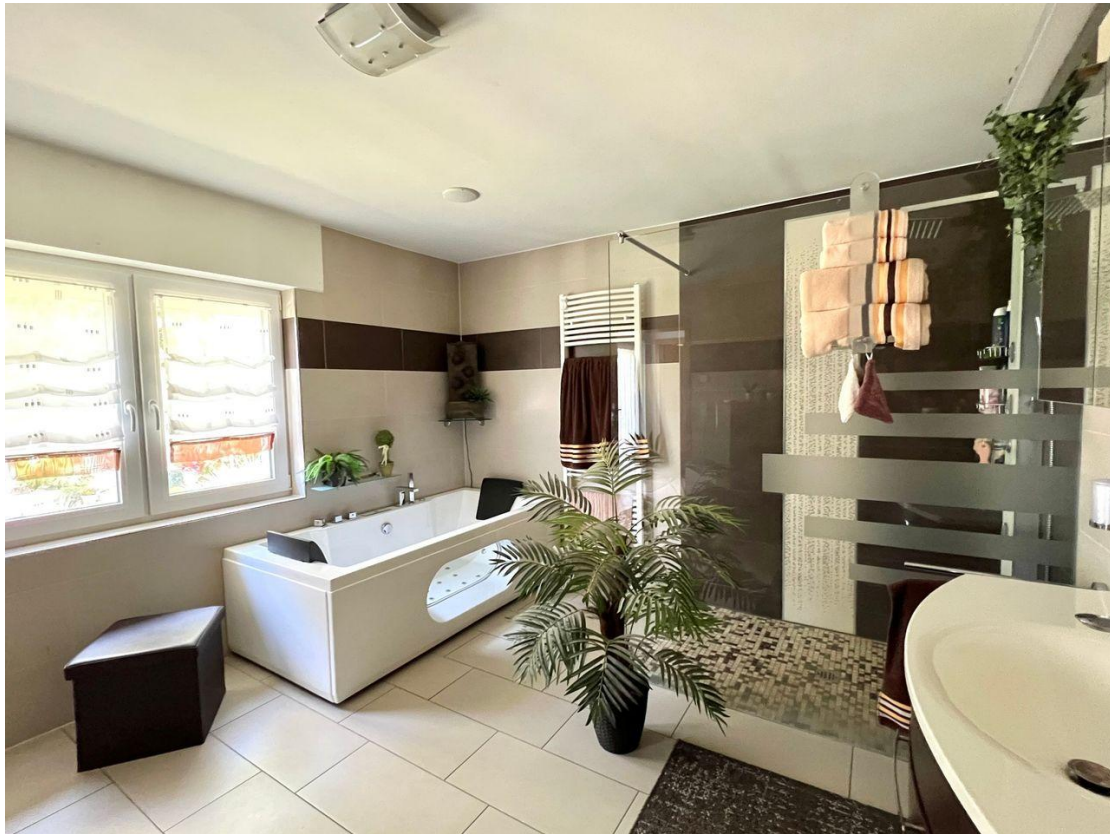


Schlafzimmer EG



Balkon mit Blick in den Garten EG





Badezimmer EG



Badezimmer EG



Badezimmer EG



Wohn-/Schlafbereich DG



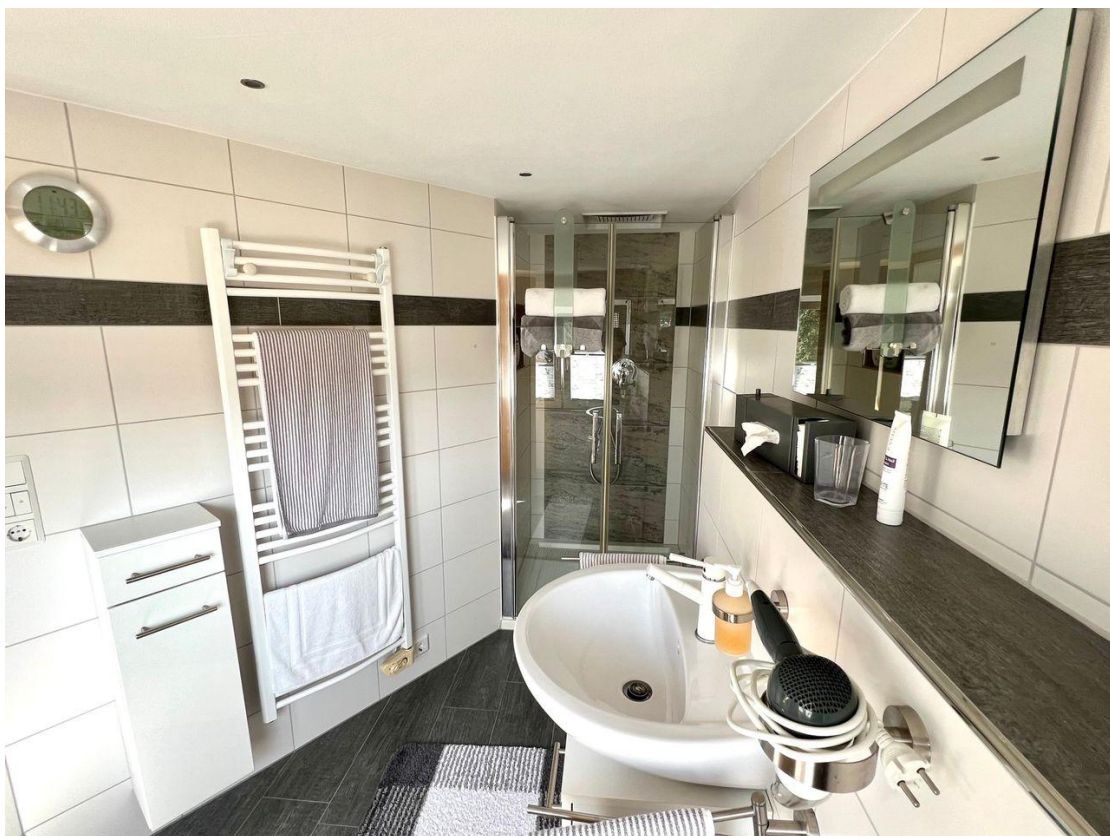
Wohn-/Schlafbereich DG



Wohn-/Schlafbereich DG



Duschbad DG



Duschbad DG



Abgang ins Untergeschoss



Abgang ins Untergeschoss



Duschbad UG



Duschbad UG



Flur UG (Zugang zur ELW noch vorhanden)



Werkraum und Luftwärmepumpe /Zugang Garage UG



Gartenansicht und Schuppen



Schön angelegter Fischteich und Gartenpavillon





Hintere Gebäudeansicht



Tolles Gewächshaus



Pavillon in Blütenpracht



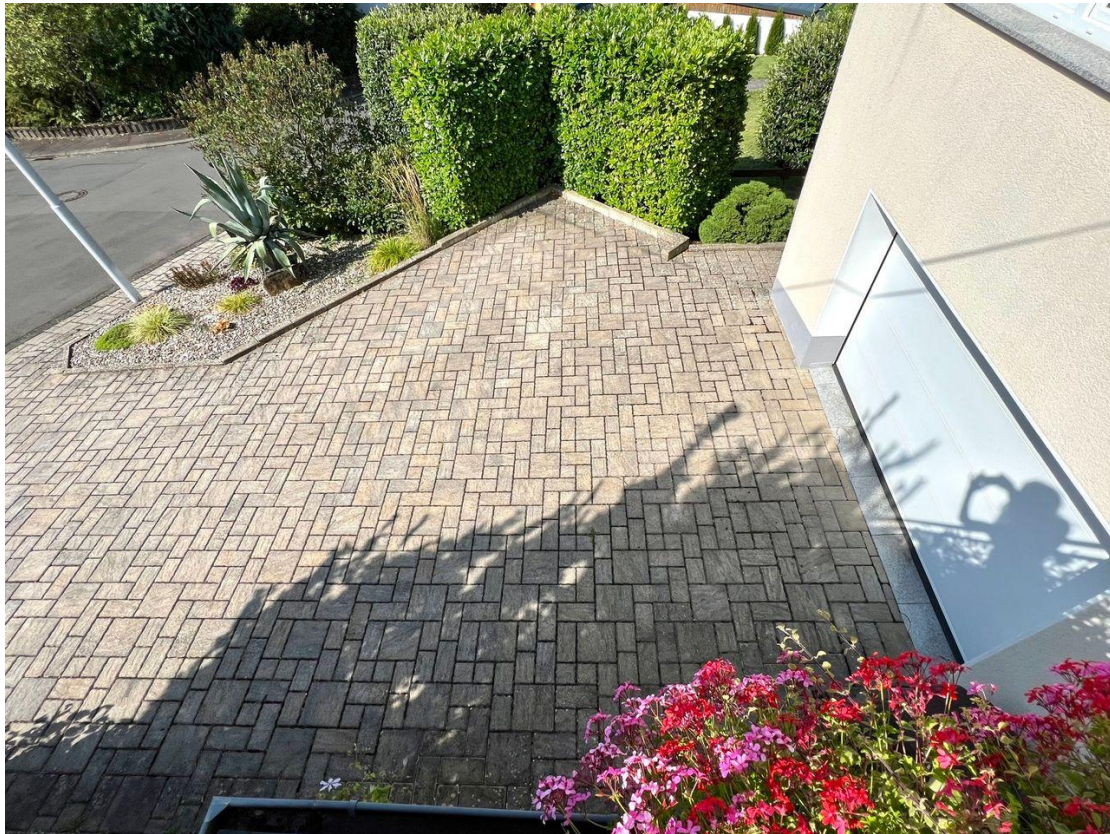
Wunderschön bepflanzter Garten



Garage



Einfahrt und Eingang zur ELW



Hof/ Garageneinfahrt



Eingang ELW



## Kontakt

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

Wilhelmstr. 5

57627 Hachenburg

Telefon: 02662 8884940

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

### **Ihr Ansprechpartner**

Frau Perina Pasquazzo

### **Impressum**

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

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

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

