



Schnorrenberger Immobilien Gruppe

Mit gutem Gefühl in besten Händen

Immobilien-Exposé

**Top-saniert & keine Renovierungen
nötig!**

Objekt-Nr.:

20014-WW-H-3163



Haus zum Kauf

in 57648 Bölsberg





Details

Einliegerwohnung vorhanden

Vermietet

Kamin

Abstellraum

Kabel/Sat-TV

Käuferprovision zzgl. USt.

3,57% inkl. 19% MwSt.

Wohnfläche (ca.)

178 m²

Zimmer

6

Nutzfläche (ca.)

74 m²

Grundstück (ca.)

999 m²

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/voll saniert

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 m². 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, Sprengleranlage

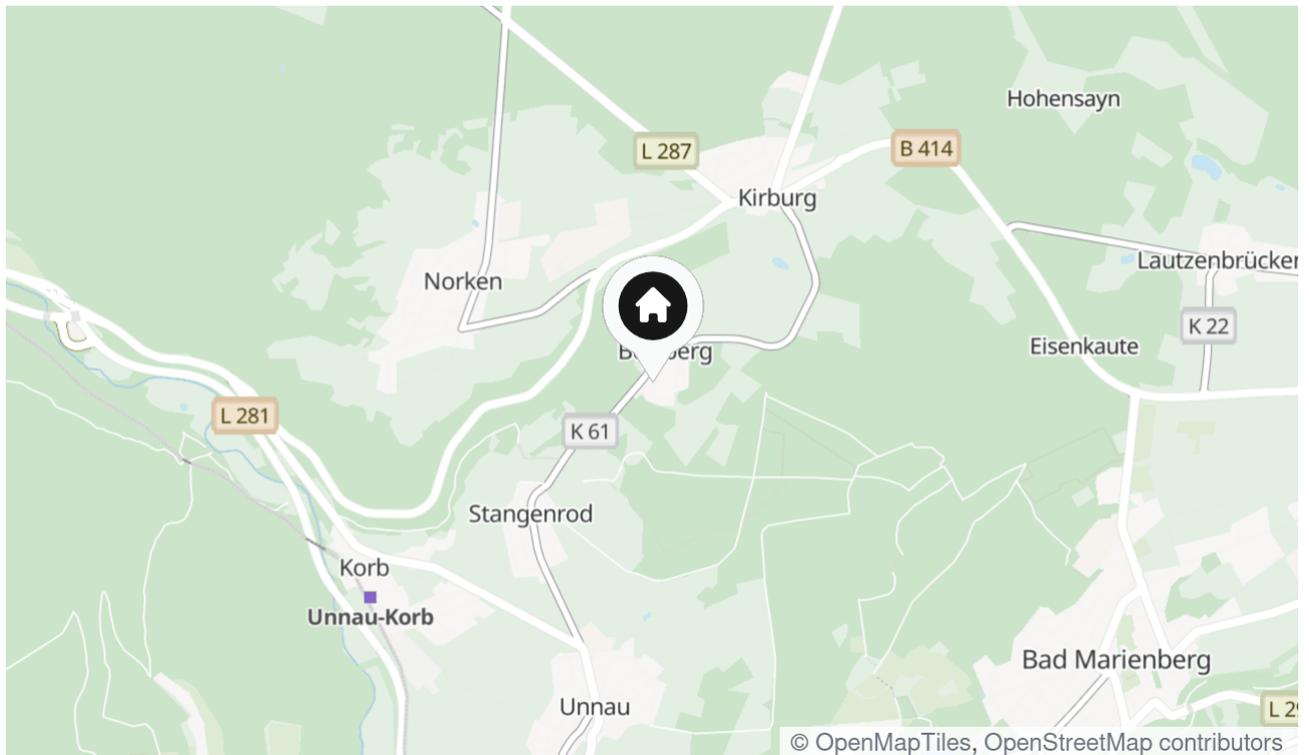
Sonstiges

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

57648 Bölsberg

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/(m²*a)

Befeuerungsart
Holz

Wesentlicher Energieträger
LUFTWP

Baujahr (Energieausweis)
2009

Gültig bis
24.05.2033





Straßenansicht



Straßenansicht



Wunderschön bepflanzter Garten



Straßenansicht



Eingang EG



Diele EG



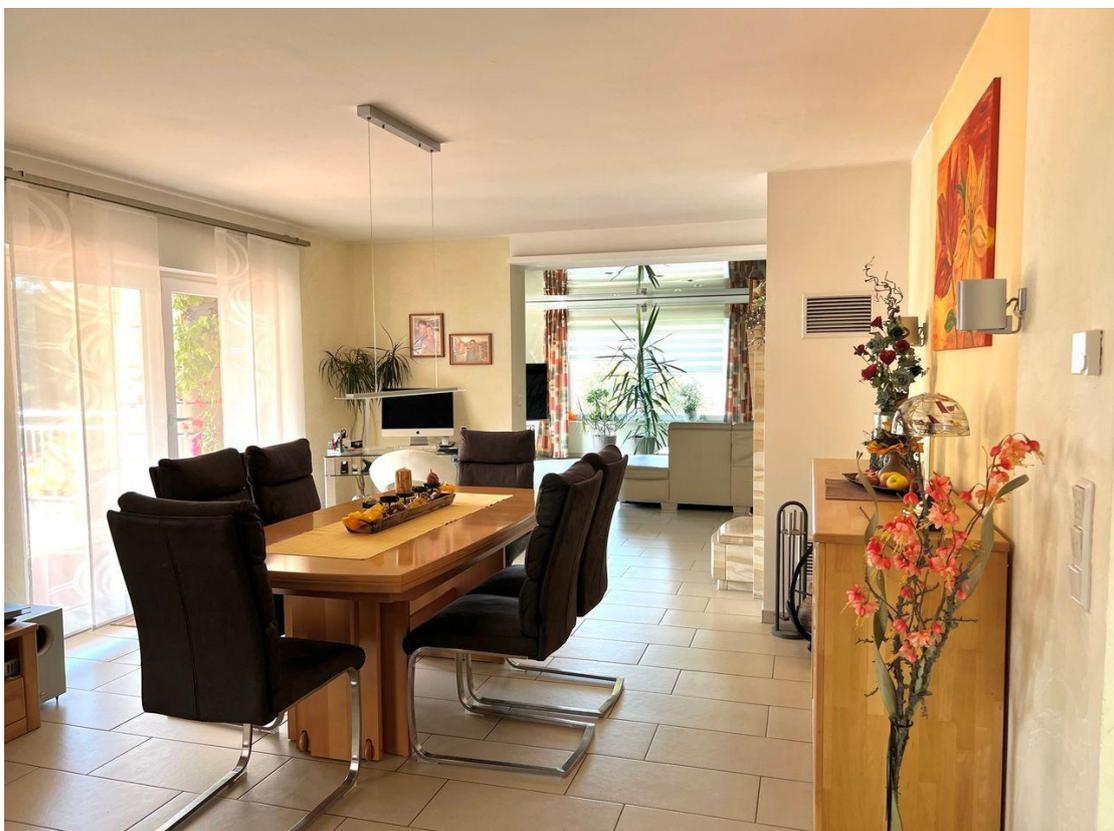
Gäste-Toilette EG



Essbereich mit offener Küche EG



Essbereich EG



Blick vom Essbereich in den Wohnbereich



Küche EG



Küche EG



Große Sonnenterrasse EG



Große Sonnenterrasse EG



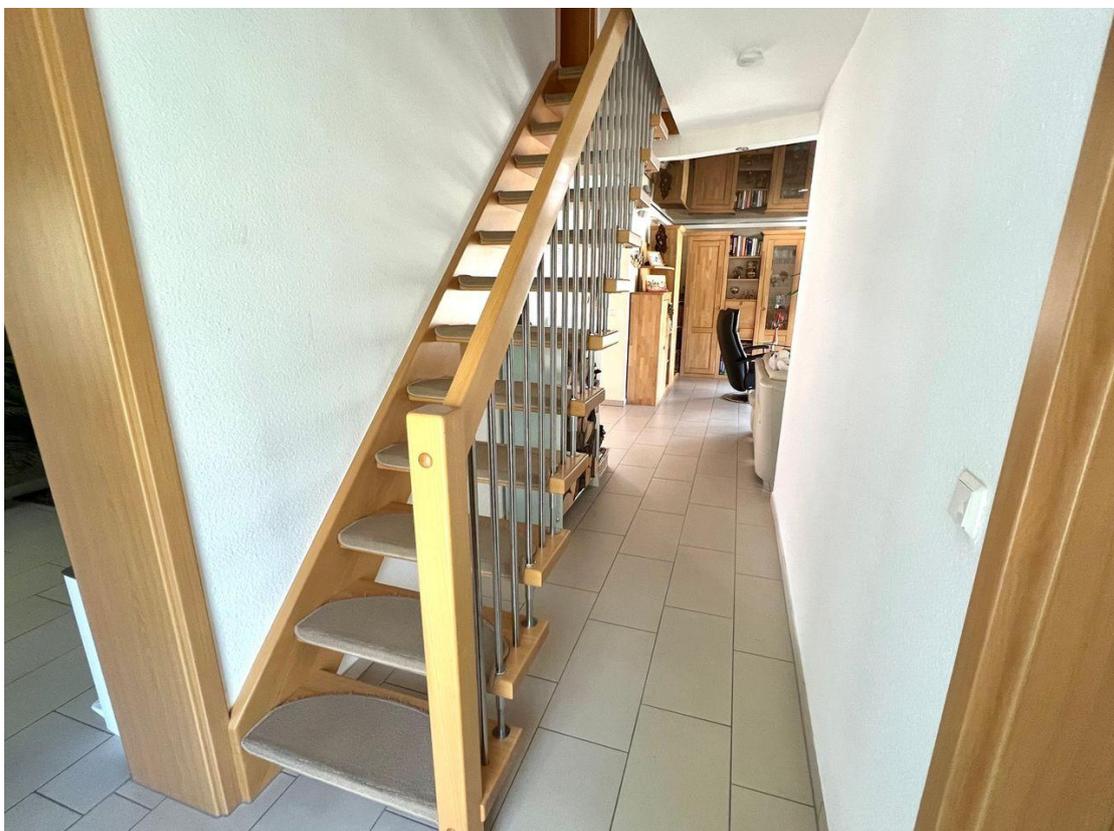
Kaminofen EG



Wohnbereich EG



Wohnbereich mit großer Fensterfront EG



Flur mit Balkon EG



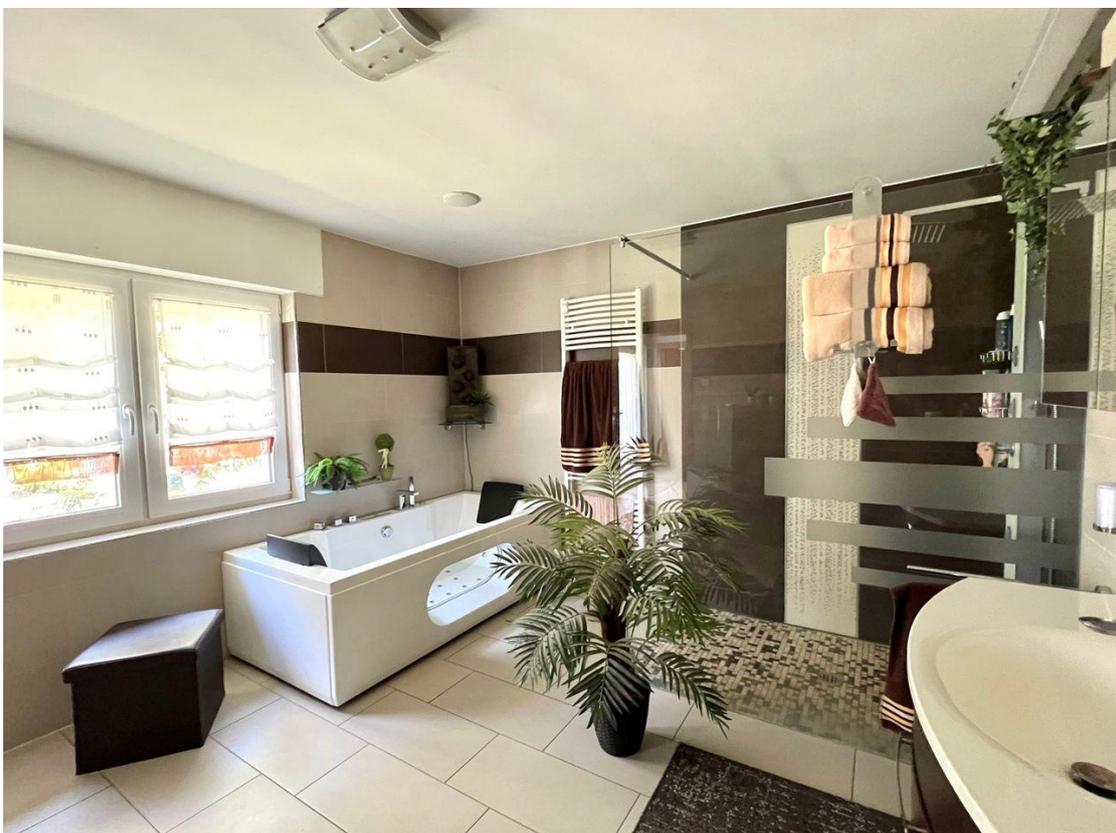
Schlafzimmer EG



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



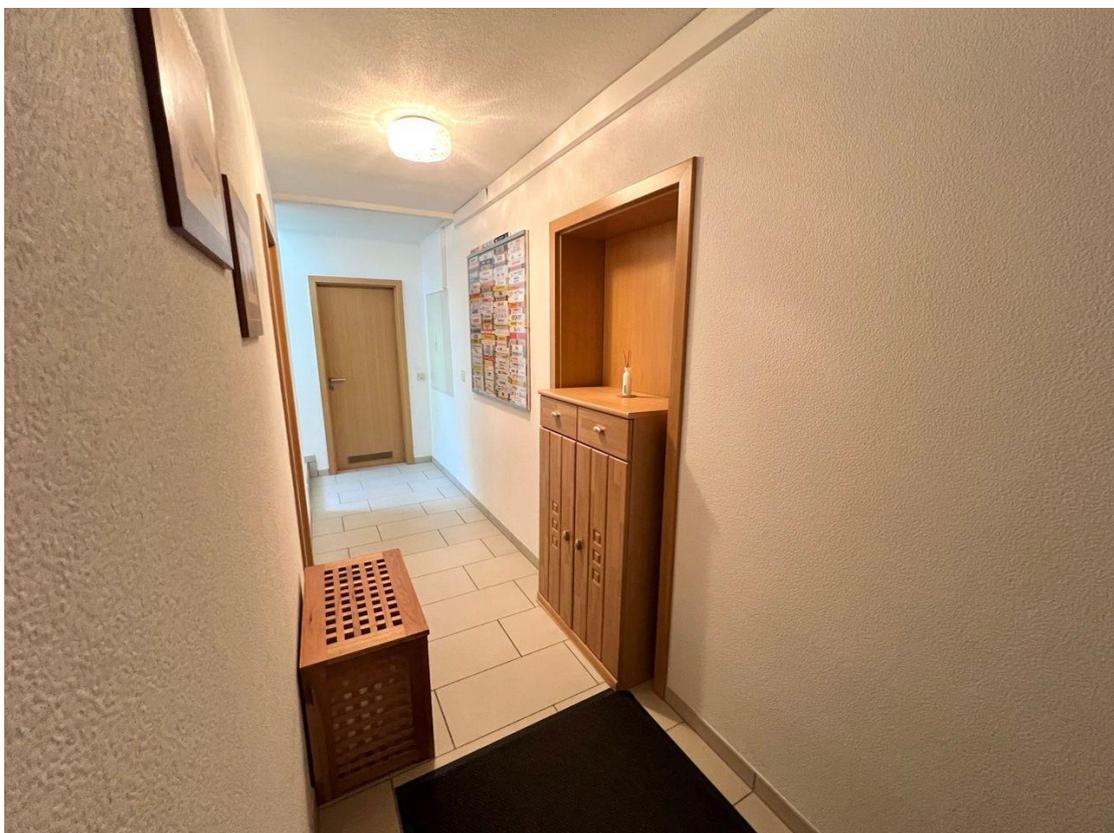
Abgang ins Untergeschoss



Duschbad UG



Duschbad UG



Flur UG (Zugang zur ELW noch vorhanden)



Werkraum und Luftwärmepumpe /Zugang Garage UG



Gartenansicht und Schuppen



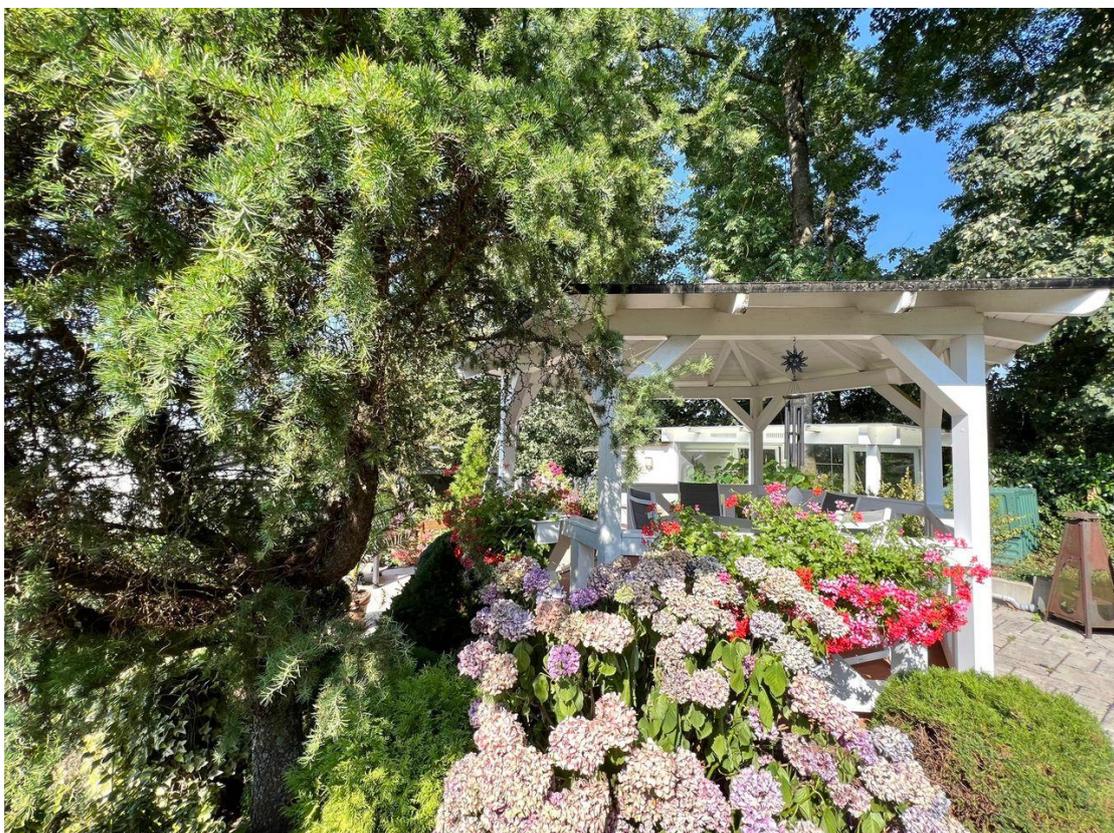
Schön angelegter Fischteich und Gartenpavillon



Hintere Gebäudeansicht



Tolles Gewächshaus



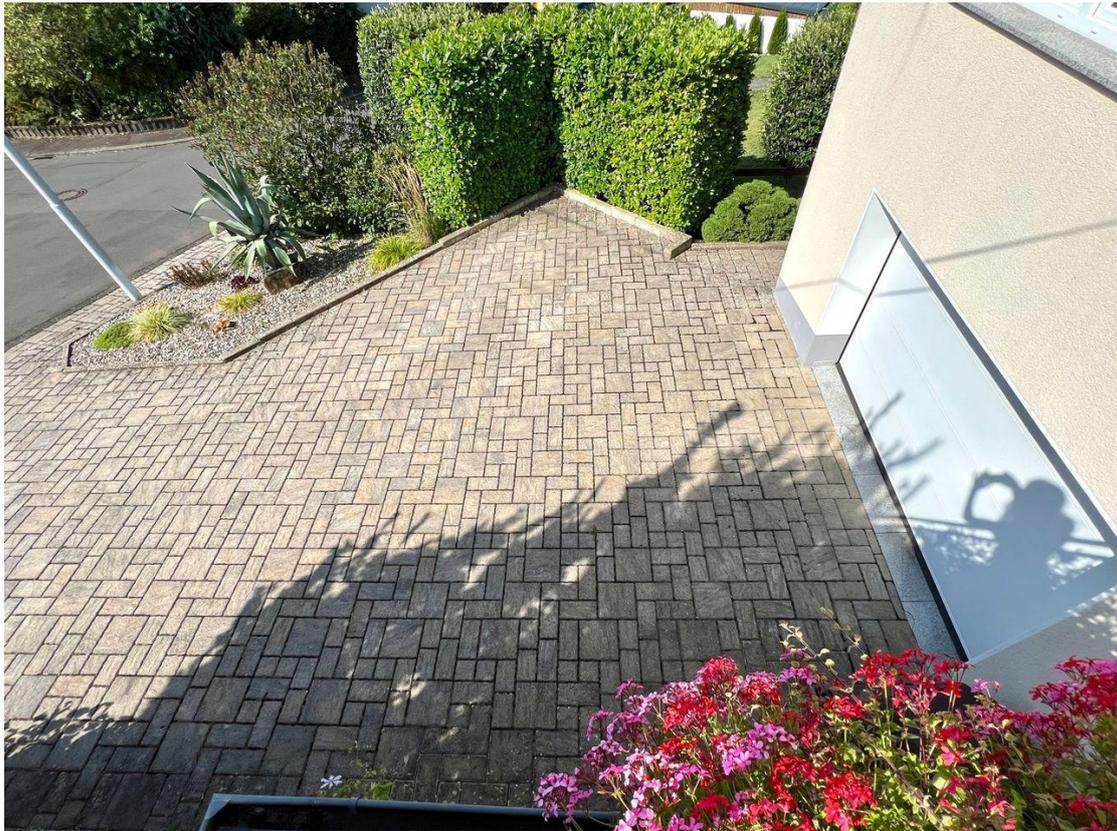
Pavillon in Blütenpracht



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

Ihr Ansprechpartner

Frau Perina Pasquazzo

Impressum

www.schnorrenberger.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.schnorrenberger.de

