



**Schnorrenberger** Immobilien Gruppe

Mit gutem Gefühl in besten Händen

**Immobilien-Exposé**

**Kernsaniertes Einfamilienhaus mit  
Restarbeiten und weiterem  
Ausbaupotential in Maxsain!**

**Objekt-Nr.:**

**20014-WW-M-2929**

# Haus zum Kauf

in 56244 Maxsain





## Details

Kamin

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

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

Zimmer  
**5**

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

Anzahl Etagen  
**2**

Anzahl Schlafzimmer  
**3**

Anzahl Badezimmer  
**1**

Anzahl Stellplätze  
**4**

Baujahr  
**1900**

Stellplatzpreis  
**0 €**

Stellplätze  
**2**

Stellplatzpreis  
**0 €**

Stellplätze  
**2**

Zustand  
**gepflegt**

Unterkellert  
**Nein**

## Beschreibung

Das in ca. 2022 kernsanierte Fachwerkhaus wurde ca. im Jahre 1900 auf einem ca. 316 m<sup>2</sup> großen Grundstück erbaut. Hierbei handelt es sich um ein Mittelhaus.

Der Wohnbereich ist noch nicht vollständig saniert, beträgt jedoch eine Wohnfläche von ca. 150 m<sup>2</sup>.

In den meisten Räumen ist Echtholzboden vorhanden, dort wo noch kein Boden verlegt worden ist befindet sich Betonboden. Das Gebäude bietet die Möglichkeit für einen Kaminofen, welcher Ihnen eine gemütliche Atmosphäre ermöglichen könnte.

Das Dach wurde ausgebaut und verfügt über weiteren Platz zum Wohnen und Wohlfühlen.

Die Dacheindeckung aus Metall wurde im Zuge der Sanierung ebenso erneuert und direkt am



Gebäude befinden sich zwei Scheunen die bei Bedarf noch weiteres Ausbaupotential bieten. Es gibt eine Garage sowie ausreichend Stellplätze für Ihre PKW im Hof oder einer der beiden Scheunen!

## **Ausstattung**

- 2-fach isolierverglaste Fenster
- Gaszentralheizung ca. aus dem Jahr 2020
- Kamin
- mehr als ein Bad
- Garage
- Kernsaniert in ca. 2022
- neues Metaldach

## **Sonstiges**

Selters ist eine Kleinstadt im Westerwald und der Sitz der gleichnamigen Verbandsgemeinde. Die ca. 3.000 Einwohner nennen die Stadt ihr Zuhause. 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. Die bewaldete und grüne Umgebung ist ideal für Spaziergänge und ausgedehnte Fahrradtouren.

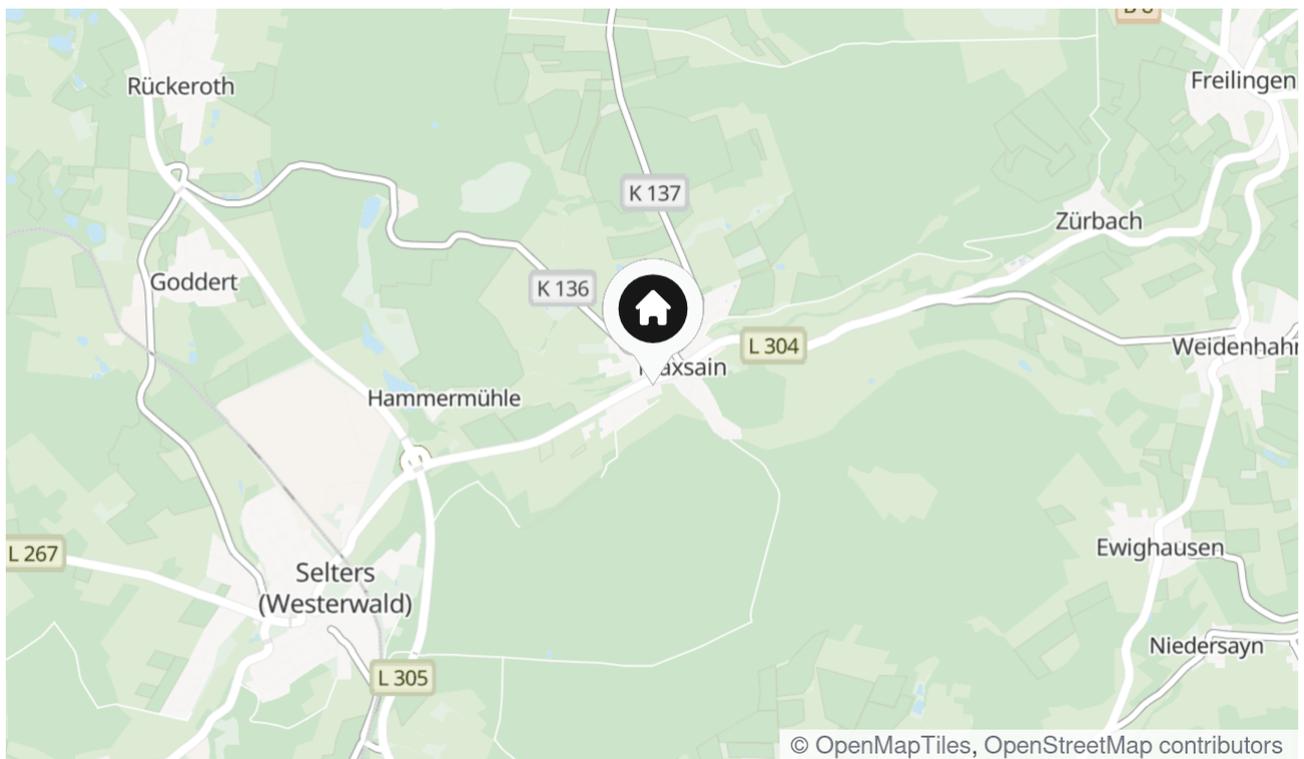
Am Marktplatz laden Restaurants, ein Café und eine Eisdiele sowie der Wochenmarkt zum Verweilen ein. Behörden, Banken, Ärzte, Apotheken, Bäcker und Supermärkte befinden sich in der direkten Umgebung.

## Lage & Umgebung

56244 Maxsain

Mitten im herrlich grünen Westerwald, liegt Maxsain als Ortsgemeinde im Westerwaldkreis in Rheinland-Pfalz und gehört der Verbandsgemeinde Selters (Westerwald) an.

Die Verbandsgemeindestadt Selters (Westerwald) ist mühelos in ca. 5 Minuten mit dem PKW zu erreichen. Das ermöglicht die schnelle Erreichbarkeit zahlreicher Versorgungseinheiten des täglichen Bedarfs. Daraus ergibt sich ein wohnortnaher Zugriff auf Kindergärten, Schulen, Ärzte verschiedener Fachrichtungen, ein Krankenhaus, Grund- und weiterführende Schulen, sowie darüber hinaus eine Vielzahl an verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten. Eine gute Anbindung an die A3 befindet sich in ca. 10 km und macht diese Wohnlage auch für Berufspendler sehr attraktiv. Darüber hinaus lässt sich der ICE Bahnhof in Montabaur in ca. 18,1 km erreichen.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie



# Energieausweis

Endenergiebedarf  
**98,70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

Energieverbrauch inkl. Warmwasser  
**Ja**

Befeuerungsart  
**Gas**

Wesentlicher Energieträger  
**FLUESSIGGAS**

Gültig bis  
**08.08.2034**





Außenansicht



EG



EG



EG



Treppe



OG



OG



OG



DG



DG



DG



## Kontakt

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

Bahnhofstr. 59

56410 Montabaur

Telefon: 026029103980

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

### **Ihr Ansprechpartner**

Herr Martin Kroliczek

### **Impressum**

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

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

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

