



**Schnorrenberger** Immobilien Gruppe

Mit gutem Gefühl in besten Händen

**Immobilien-Exposé**

**Charmantes Einfamilienhaus in ruhiger  
Lage mit großzügigen Wintergarten!**

**Objekt-Nr.:**

**20014-WW-M-3217**

# Haus zum Kauf

in 56412 Gackebach





## Details

Wintergarten

Abstellraum

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

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

Zimmer  
**7**

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

Anzahl Etagen  
**1**

Anzahl Schlafzimmer  
**5**

Anzahl Badezimmer  
**1**

Anzahl Stellplätze  
**1**

Anzahl separate WCs  
**3**

Anzahl Terrassen  
**1**

Baujahr  
**1952**

Stellplatzpreis (Garage)  
**0 €**

Garagenanzahl  
**1**

Zustand  
**gepflegt**

Unterkellert  
**Ja**

Boden  
**Fliesen, Laminat, Dielen**

## Beschreibung

Diese Immobilie wurde im Jahr 1952 massiv auf einem ca. 885 m<sup>2</sup> großen Grundstück erbaut und bietet Ihnen mit ca. 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche Platz für die ganze Familie. Über eine kleine Sonnenterrasse gelangen Sie zum überdachten Eingangsbereich des Hauses.

Im Erdgeschoss befindet sich eine geräumige Küche mit Zugang zum ca. 30 m<sup>2</sup> großen, lichtdurchfluteten Wintergarten, zwei Zimmer sowie ein Dusch- und Wannenbad und ein zusätzliches Gäste-WC. Über die Echtholzterasse gelangen Sie ins Obergeschoss zu 4 weiteren Zimmern und zwei Gäste-WCs. Der Keller bietet Ihnen eine Garage mit Zugang zum Haus sowie mehrere Kellerräume, die Waschküche und ein weiteres WC.



Das Dach ist mit Naturschiefer eingedeckt, die doppelverglasten Kunststofffenster wurden in den 90ern eingebaut.

## **Ausstattung**

- Nachtspeicherheizung, asbestfrei
- Dacheindeckung aus Naturschiefer
- Wintergarten
- doppelverglaste Kunststofffenster
- Installation von Kamin im EG und OG möglich
- Garten
- voll unterkellert
- Garage im Haus
- überdachter Eingangsbereich
- Bodenbeläge aus Holzdielen, Laminat und Fliesen

## **Sonstiges**

Montabaur liegt in der gleichnamigen Verbandsgemeinde.

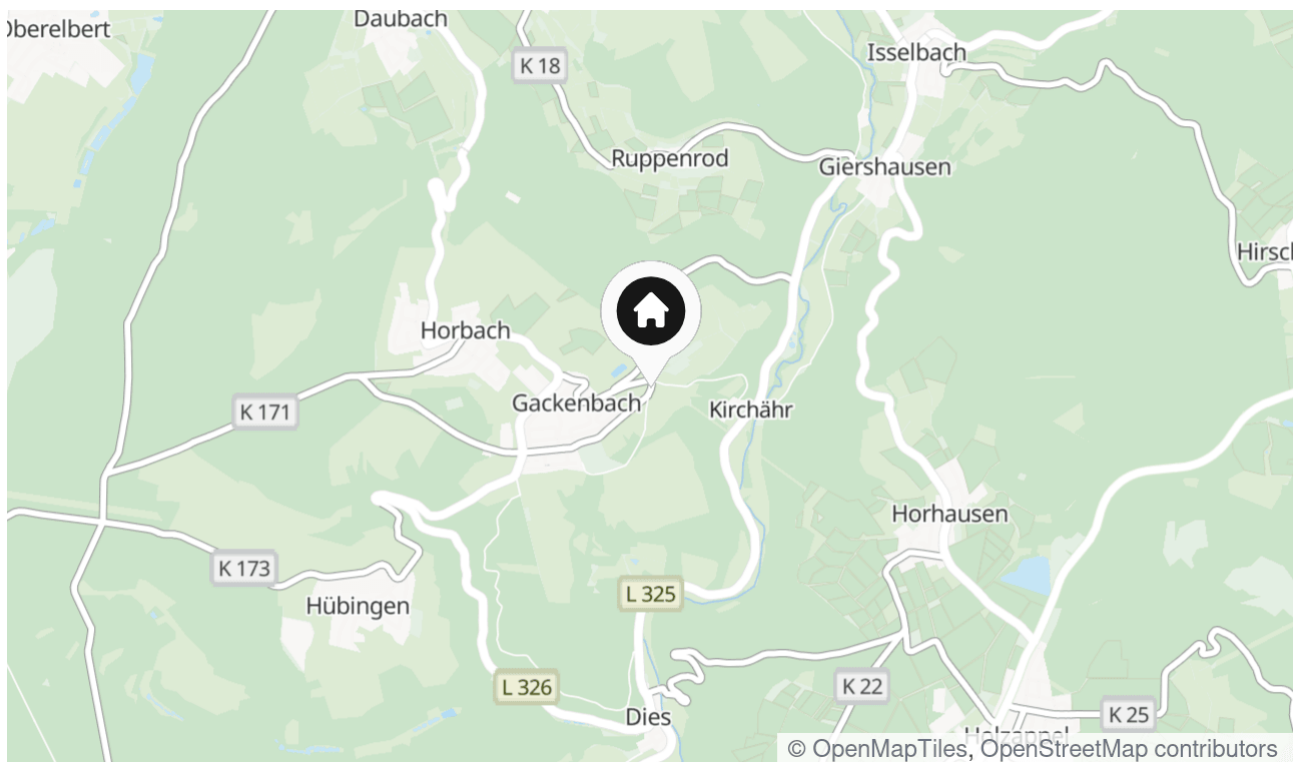
In der Region Montabaur (Westerwaldkreis) finden Sie alle Annehmlichkeiten einer Kleinstadt. Einzelhandelsgeschäfte, Supermärkte, Banken, Ärzte und Apotheken, Schulen und Kindergärten sind ebenso zahlreich vertreten wie Vereine und Freizeitmöglichkeiten. Die hügelige und bewaldete Umgebung ist besonders reizvoll für Naturliebhaber. Weiterer Pluspunkt der Region ist die Verkehrsanbindung zur Autobahn (A3) und zum ICE-Bahnhof in Montabaur.



## Lage & Umgebung

56412 Gackenbach

Gackenbach ist eine Ortsgemeinde im Westerwaldkreis in Rheinland-Pfalz. Sie gehört der Verbandsgemeinde Montabaur an. Die Ortsgemeinde liegt im Buchfinkenland im südlichen Westerwald sowie im geographischen Dreieck zwischen Koblenz, Limburg an der Lahn und Montabaur inmitten des Naturparks Nassau. Sie bietet eine Kindertagesstätte, verschiedene Ortsvereine und einen Wild- und Freizeitpark. Die vereinnahmten Mittel des Wild- und Freizeitpark Parkplatzes investiert die Ortsgemeinde in den Unterhalt der Parkplätze und Zufahrten sowie in die Pflege des Begleitgrüns. In ca. 6 km gelangen Sie nach Welschneudorf wo Sie Ärzte, einen kleinen Lebensmittelladen, einen Bäcker und eine Metzgerei finden. Geschäfte des täglichen Gebrauchs sowie weitere Schulen und Ärzte & Apotheken erreichen Sie im ca. 10,4 km entfernten Montabaur und im ca. 14,2 km entfernten Bad Ems.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie



# Energieausweis

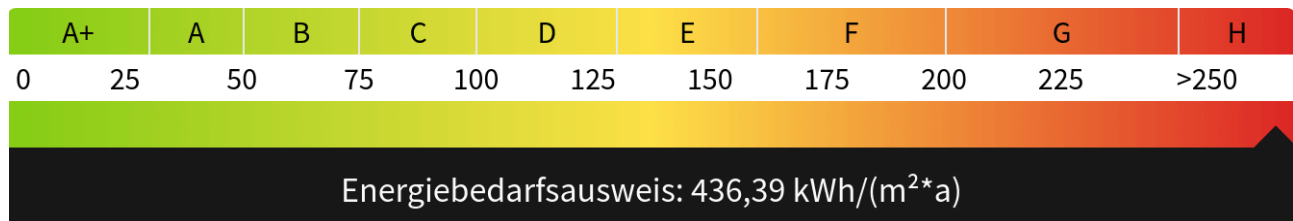
Endenergiebedarf  
**436,39 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

Energieverbrauch inkl. Warmwasser  
**Ja**

Befeuerungsart  
**Elektro**

Wesentlicher Energieträger  
**ELEKTRO**

Gültig bis  
**05.12.2032**







Straßenansicht



Gartenansicht





Gartenansicht



Gartenansicht



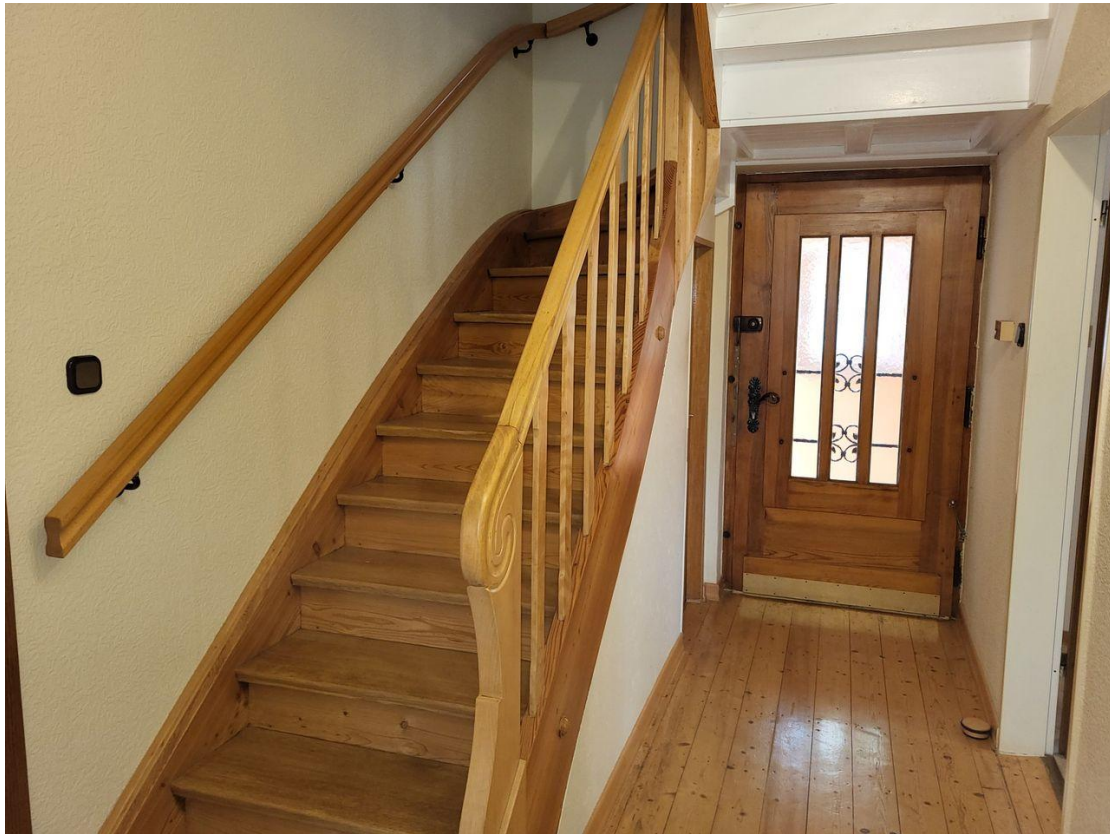


Straßenansicht



Frontansicht





Eingangsbereich



Zugang vom Wintergarten zur Küche





Wintergarten



Wintergarten





Zimmer 1 EG



Zimmer 2 EG





Tageslichtbad EG



Tageslichtbad EG





Flur OG



Zimmer 1 OG





Zimmer 2 OG



Zimmer 3 OG



Zimmer 4 OG



Schlafzimmer OG





Schlafzimmer OG



Freisitz im Eingangsbereich





Garten



Garten





## 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**

Frau Kerstin Heinen

### **Impressum**

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

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

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

