



**Schnorrenberger** Immobilien Gruppe

Mit gutem Gefühl in besten Händen

**Immobilien-Exposé**

**Solides, freistehendes Einfamilienhaus  
mit großem Garten in ruhiger Lage!**

**Objekt-Nr.:**

**20014-LM-L-3280**

# Haus zum Kauf

in 56459 Mähren





## Details

Kabel/Sat-TV

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

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

Zimmer  
**4**

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

Anzahl Etagen  
**1**

Anzahl Badezimmer  
**2**

Anzahl Stellplätze  
**1**

Anzahl Terrassen  
**1**

Baujahr  
**1974**

Stellplatzmiete (Carport)  
**0 €**

Carportplätze  
**1**

Zustand  
**gepflegt**

Unterkellert  
**Ja**

Küche  
**Einbauküche**

Boden  
**Fliesen, Laminat**

## Beschreibung

Dieses solide Einfamilienhaus wurde ca. 1974 in Massivbauweise errichtet. Die Immobilie ist in einem guten und trockenen Zustand und bietet Ihnen ein Wohnerlebnis auf zwei Ebenen. Mit einer Wohnfläche von ca. 108 m<sup>2</sup> erstreckt sich das Haus über 4 Zimmer und 2 Badezimmer, die ideal für Familien und all jene sind, die großzügige Wohnräume schätzen. Ein ausgebauter Keller bietet zusätzlichen Stauraum sowie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Das große Grundstück von ca. 753 m<sup>2</sup> ist ein weiteres Highlight dieser Immobilie. Ein großzügiger Garten lädt zum Entspannen und Verweilen ein und bietet viel Platz für Freizeitaktivitäten im Freien. Auf der überdachten Terrasse können Sie die Ruhe der Umgebung vollends genießen. Die ruhige Lage des Hauses garantiert nicht nur Erholung, sondern auch eine hohe Lebensqualität.

Der große Hofbereich bietet Platz für Ihre Fahrzeuge.



## Ausstattung

- Ölzentralheizung
- Satteldach mit Bitumenpappe eingedeckt
- isolierverglaste Kunststofffenster aus dem BJ. 2023
- Einbauküche
- Terrasse

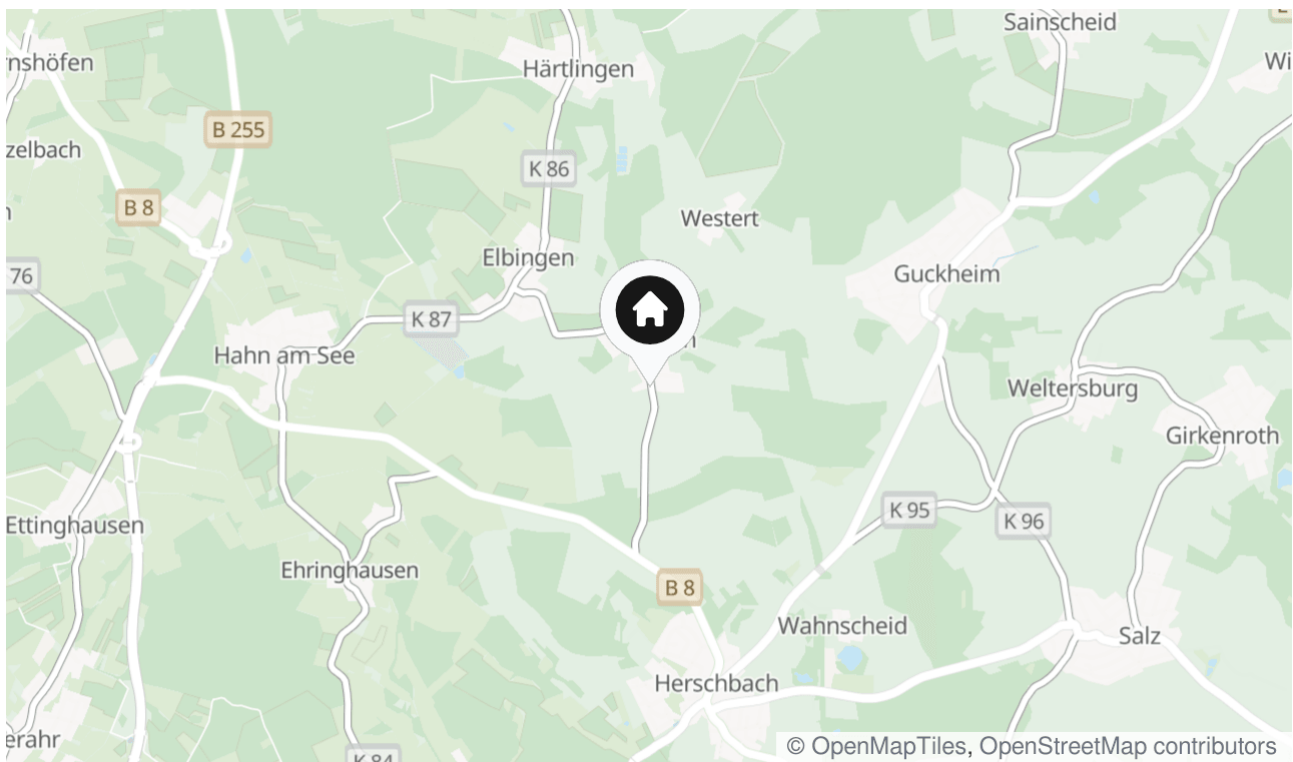
## Sonstiges

Wallmerod ist auch der gleichnamige Sitz der Verbandsgemeinde, zu der Niederahr gehört. Die Jüngsten können sich in einem der vielen Kindergärten in und um Montabaur austoben. Zahlreiche Grund- und weiterführende Schule finden Sie auch in und um Montabaur. Behörden, Banken, Ärzte, Apotheken und Supermärkte wie Netto, Penny, Rewe und Edeka befinden sich in der direkten Umgebung. Für einen Shoppingtrip lohnt es sich im Fashion-Outlet-Center (FOC) Montabaur vorbeizuschauen. Ein weiterer Pluspunkt ist die gute Verkehrsanbindung zur Autobahn A3, zur Bundesstraße B255 und B49. Der ICE-Bahnhof Montabaur ermöglicht Pendlern das Erreichen von Köln und Frankfurt in ca. 30 Minuten.

## Lage & Umgebung

56459 Mähren

Das Einfamilienhaus befindet sich in Mähren. Die ruhige Lage bietet eine angenehme Wohnatmosphäre und dennoch eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Einkaufsmöglichkeiten. Nur zwei Orte entfernt, in Herschbach, finden Sie einen Kindergarten und eine Grundschule. Weiterführende Schulen sind in der nahegelegenen Stadt Westerburg, in Salz und in Montabaur vorhanden. Alle diese Einrichtungen sind bequem mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Zudem ist die Umgebung geprägt von gepflegten Gärten und freundlichen Nachbarn und profitiert von einem angrenzenden See, der zu erholsamen Spaziergängen nur 10 Gehminuten entfernt ist. Somit ein idealer Ort für Familien, die nach einem gemütlichen Zuhause suchen.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie





# Energieausweis

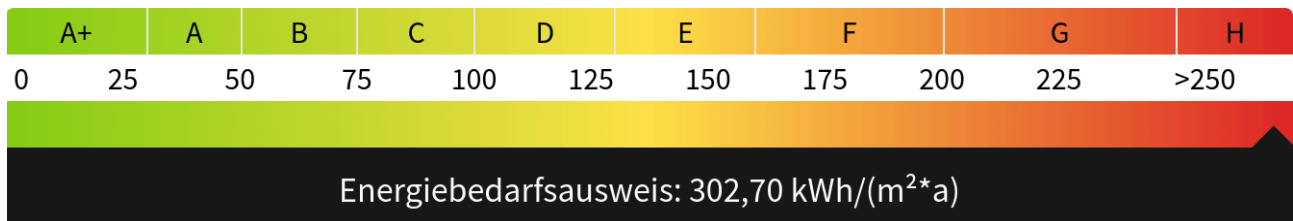
Endenergiebedarf  
**302,70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

Energieverbrauch inkl. Warmwasser  
**Ja**

Befeuerungsart  
**Öl**

Wesentlicher Energieträger  
**OEL**

Gültig bis  
**03.11.2034**





Hausansicht



Rückansicht





Seitenansicht



Garten





Hauseingang



Garten





Küche EG

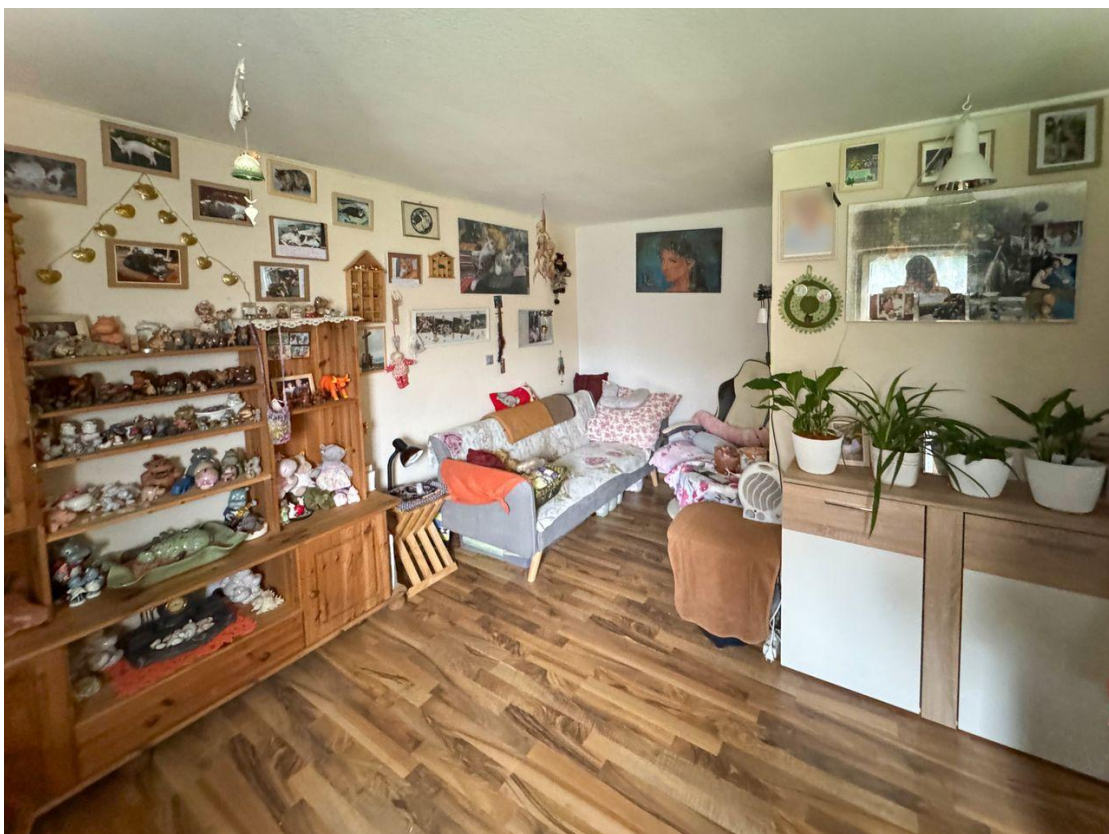


Schlafen EG





Tageslichtbad mit Wanne und Dusche UG



Zimmer UG





## Kontakt

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

Grabenstr. 43

65549 Limburg an der Lahn

Telefon: 06431 9754400

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

### **Ihr Ansprechpartner**

Frau Silke Weller

### **Impressum**

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

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

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

