



**Schnorrenberger** Immobilien Gruppe

Mit gutem Gefühl in besten Händen

**Immobilien-Exposé**

**Top-gepflegtes Einfamilienhaus mit ELW  
in bevorzugter Wohnlage von  
Straßenhaus!**

**Objekt-Nr.:**

**20014-NR-S-3324**

# Haus zum Kauf

in 56587 Straßenhaus





## Details

Einliegerwohnung vorhanden

Kamin

Wintergarten

Abstellraum

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

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

Zimmer  
**9**

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

Anzahl Etagen  
**2**

Anzahl Schlafzimmer  
**6**

Anzahl Badezimmer  
**2**

Anzahl separate WCs  
**1**

Anzahl Balkone  
**1**

Anzahl Terrassen  
**1**

Baujahr  
**1978**

Zustand  
**gepflegt**

Unterkellert  
**Ja**

Küche  
**Einbauküche**

Boden  
**Fliesen, Teppich, Laminat**

## Beschreibung

Zum Verkauf steht ein sehr gepflegtes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in bevorzugter Wohnlage von Straßenhaus. Das Anwesen wurde ca. 1978 in solider, massiver Bauweise errichtet. Der Anbau des Wintergarten mit Unterkellerung als Wohnraum erfolgte ca. 1999/2000. Die Wohnfläche beträgt großzügige 270 m<sup>2</sup> und verteilt sich auf Erd- und Dachgeschoss als Hautwohnung (ca. 170 qm<sup>2</sup>) und im Untergeschoss als Einliegerwohnung (ca. 100 qm<sup>2</sup>). Die Einliegerwohnung ist zur Zeit vermietet (KM € 600,-) und verfügt über einen separaten Eingang. Das Mietverhältnis besteht seit 6 Jahren. Momentan ist die Hauptwohnung von der Einliegerwohnung getrennt - die Nutzung als großes Wohnhaus ist natürlich möglich.

Das Grundstück von ca. 924 m<sup>2</sup> ist pflegeleicht mit Ziersträuchern und Bäumen angelegt sowie mit einem Zaun eingefriedet. Ihre Fahrzeuge können Sie in der vorhandenen Doppelgarage, welche sogar unterkellert ist, sowie auf den PKW-Stellplätzen parken.



Aus Diskretionsgründen wird auf eine Veröffentlichung von Bildern der Einliegerwohnung verzichtet.

## **Ausstattung**

- Ölzentralheizung (Brennwerttherme von 2010) mit einem Außentank (5.000 ltr.)
- Gasanschluss im Haus
- schöner Kamin
- ISO Kunststoff-Fenster
- Böden mit Teppich, Fliesen, Eiche-Holzböden und Laminat im Untergeschoss
- hochwertige, massive Holzdecken und Türen
- 2 neue Haustüren
- massive Einbauschränke (Schreinerarbeiten)
- schöne Einbauküche (zur Zeit mit einem Gasherd - Umstellung auf Elektro kein Problem)

## **Sonstiges**

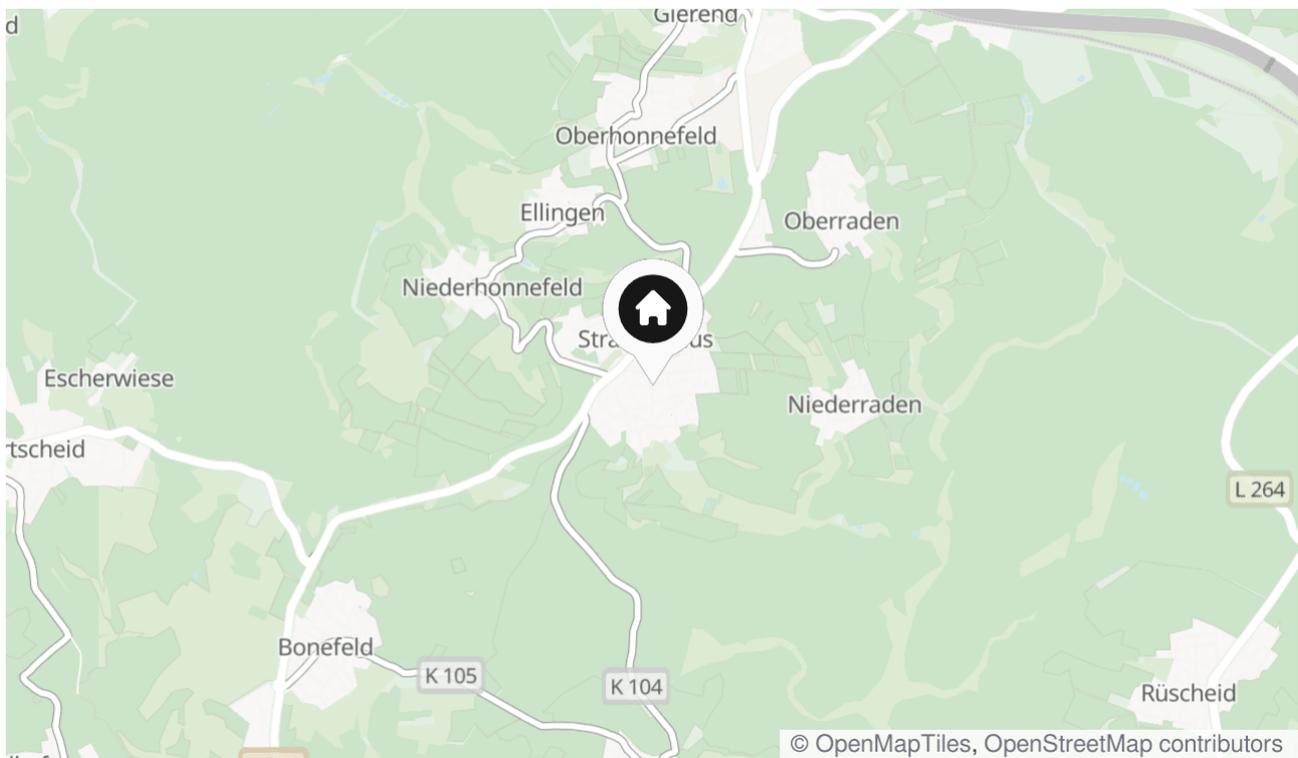
Straßenhaus ist eine Ortsgemeinde im Landkreis Neuwied im Norden von Rheinland-Pfalz. Sie gehört der Verbandsgemeinde Rengsdorf-Waldbreitbach an. Straßenhaus ist ein staatlich anerkannter Fremdenverkehrsort. Im Ort selber ist ein Kindergarten eingerichtet. Weitere Kindergärten, eine Grundschule sowie alle Geschäfte für den täglichen Bedarf, Ärzte, Banken, usw. sind im direkten Ort bzw. Nachbarort Rengsdorf verfügbar.

Die Stadt Neuwied ist nur ca. 12 Autominuten entfernt, die Großstadt Koblenz nur ca. 25 Autominuten. Der nächstgelegene Bahnhof ist der Bahnhof Neuwied, die nächsten ICE-Bahnhöfe sind der Hauptbahnhof Koblenz und der Bahnhof Montabaur an der Schnellfahrstrecke Köln-Rhein/Main.

## Lage & Umgebung

### 56587 Straßenhaus

Dieses Anwesen befindet sich in einer ruhigen und bevorzugten Wohnlage von Straßenhaus, in der Verbandsgemeinde Rengsdorf. In Straßenhaus finden Sie alle Annehmlichkeiten einer größeren Ortschaft. Einzelhandelsgeschäfte, Supermärkte, Banken, Apotheke, Schule und Kindergarten sind ebenso vertreten wie Vereine und Freizeitmöglichkeiten. Eine gut ausgebaute Infrastruktur sowie die Nähe zu bekannten zertifizierten Wanderwegen sind nur einige der Highlights der Ortsgemeinde Straßenhaus. Der Ort liegt an der Bundesstraße 256 in unmittelbarer Nähe zur A3 (Köln-Frankfurt). Die Städte Neuwied und Koblenz sind ebenfalls schnell zu erreichen.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie



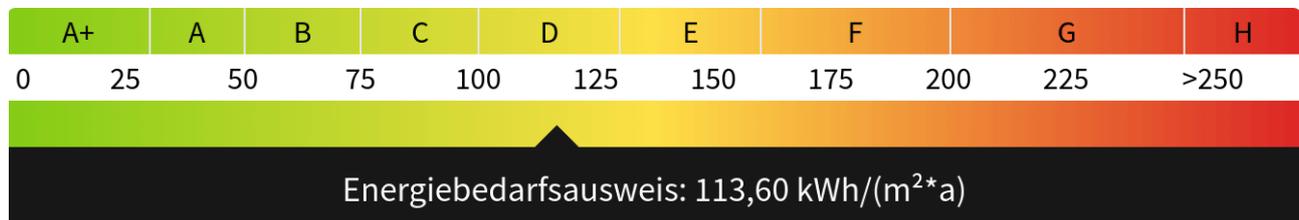
# Energieausweis

Endenergiebedarf  
**113,60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

Befeuerungsart  
**Öl**

Wesentlicher Energieträger  
**OEL**

Gültig bis  
**05.11.2034**





Ansicht Straße



Seitenansicht



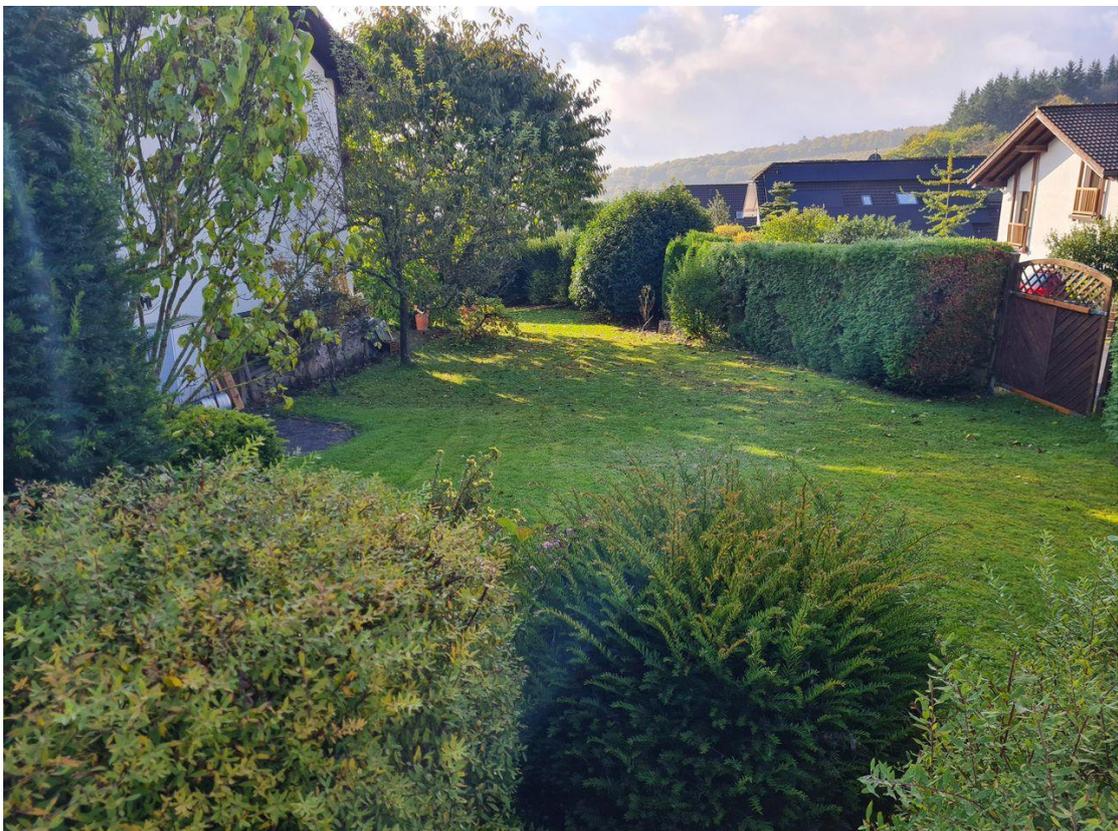
Rückansicht



Rückansicht



Garten



Garten



Garten



Eingangsdiele



Duschbad



Duschbad



Kaminzimmer



Blick Richtung Wohnzimmer



Wintergarten



Wohnbereich



Wohnbereich



Esszimmer



Esszimmer



Küche



Küche



Vorraum



Waschraum



Behandlungszimmer



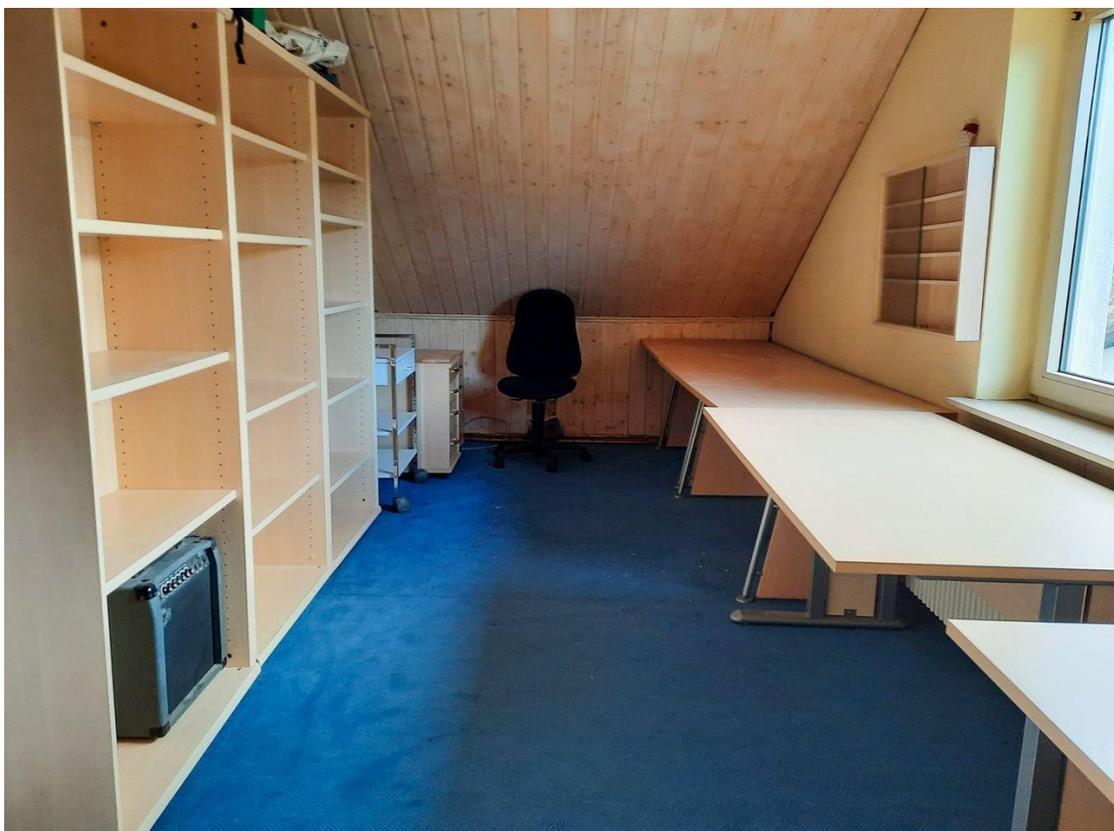
Flur DG



Flur DG



Schlafzimmer DG



Büro DG



überdachter Balkon



überdachter Balkon



## Kontakt

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

Bahnhofstr. 1

57610 Altenkirchen

Telefon: 02681 789970

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

### **Ihr Ansprechpartner**

Herr Jan Zabel

### **Impressum**

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

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

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

