



**Schnorrenberger** Immobilien Gruppe

Mit gutem Gefühl in besten Händen

**Immobilien-Exposé**

**Voll unterkellertes Bungalow in  
Ortsrandlage mit schönem Garten!**

**Objekt-Nr.:**

**20014-WW-M-3273**

# Haus zum Kauf

in 56412 Welschneudorf





## Details

### Abstellraum

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

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

Zimmer  
**4**

Nutzfläche (ca.)  
**20 m<sup>2</sup>**

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

Anzahl Etagen  
**1**

Anzahl Badezimmer  
**1**

Anzahl separate WCs  
**1**

Anzahl Terrassen  
**1**

Baujahr  
**1978**

Zustand  
**gepflegt**

Unterkellert  
**Ja**

Boden  
**Fliesen, Laminat**

## Beschreibung

Das freistehenden, sehr gepflegte, Einfamilienhaus von der Firma Streif (Fertighaus) wurde ca. 1978 errichtet, der Keller ist massiv gebaut.

Es umfasst insgesamt ca. 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Im Erdgeschoss befindet sich das ca. 40 m<sup>2</sup> große Wohn-Esszimmer mit Kamin und Zugang zu Terrasse und Garten, ein Schlafzimmer, zwei kleinere Zimmer, Küche, Badezimmer sowie ein Gäste WC. Im Keller stehen Ihnen weitere Räumlichkeiten und zwei Gäste-/ Hobbyzimmer zur Verfügung.

Das Badezimmer wurde 2019 saniert, im Jahr 2021 wurden 4 Fenster und die beiden Haustüren erneuert.

Auf dem ca. 941 m<sup>2</sup> großen Grundstück wurde ein schöner Garten mit einem kleinen Teich angelegt. Eine Doppelgarage und der Stellplatz davor bietet Ihnen Platz Ihre Fahrzeuge unterzustellen.



## Ausstattung

- Streif Fertighaus
- Gas- Zentralheizung aus 1996
- Ofen
- 2- und 3fach verglaste Fenster
- Fliesen und Laminat
- Trockenkabine
- neue Haustüren
- Badezimmer mit Dusche und kleiner Wanne 2019 saniert
- Doppelgarage
- Dach mit Pfannen
- großer Garten
- Holz- und Geräteschuppen

## Sonstiges

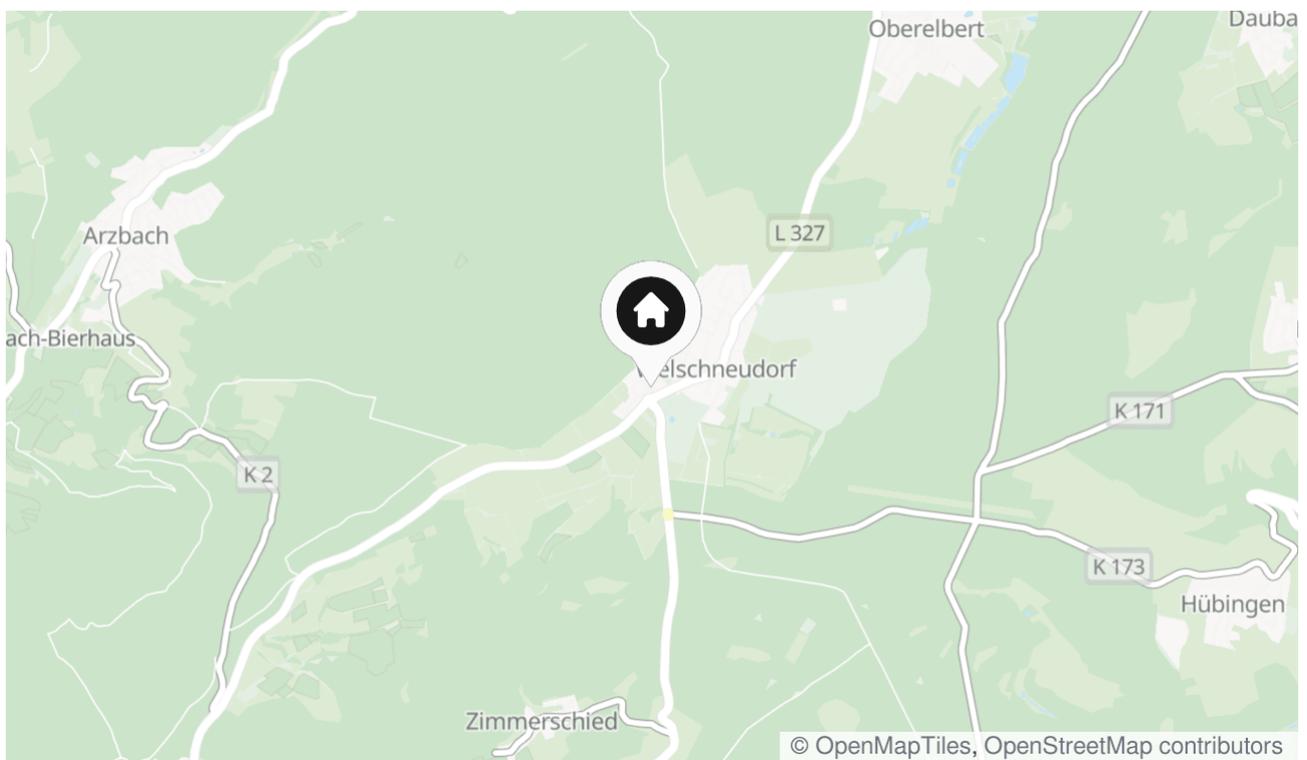
Montabaur ist Sitz der gleichnamigen Verbandsgemeinde und Kreisstadt des Westerwaldkreises. Die Jüngsten können sich in einem der vielen Kindergärten austoben. Zahlreiche Grund- und weiterführende Schule finden Sie in und um Montabaur. Behörden, Banken, Ärzte, Apotheken und Supermärkte wie Netto, Penny, 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

56412 Welschneudorf

Die Immobilie befindet sich in schöner Wohnlage von Welschneudorf, ca. 8 km von Montabaur entfernt und gehört zum Landkreis Westerwald. Zur Autobahn A3 (Köln-Frankfurt) und zum ICE-Bahnhof sind es ca. 10 km. Nach Bad Ems und Nassau jeweils ca. 8-9 km. Koblenz ist in ca. 20 km erreichbar.

Der Ort verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur: Doppelarztpraxis, Zahnarztpraxis, Lebensmittel-Dorfladen, Bäckerei, Metzgerei, Gastronomien, Kindergarten und Grundschule sind fußläufig zu erreichen. Weiterführende Schulen sind in Nassau (ca. 8 km) und Montabaur (ca. 9 km) angesiedelt.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie



# Energieausweis

Endenergieverbrauch

**131,10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

Energieverbrauch inkl. Warmwasser

**Ja**

Befeuerungsart

**Gas, Holz**

Wesentlicher Energieträger

**ERDGAS\_LEICHT**

Gültig bis

**06.11.2034**





Rückansicht



Straßenansicht



Straßenansicht



Terrasse



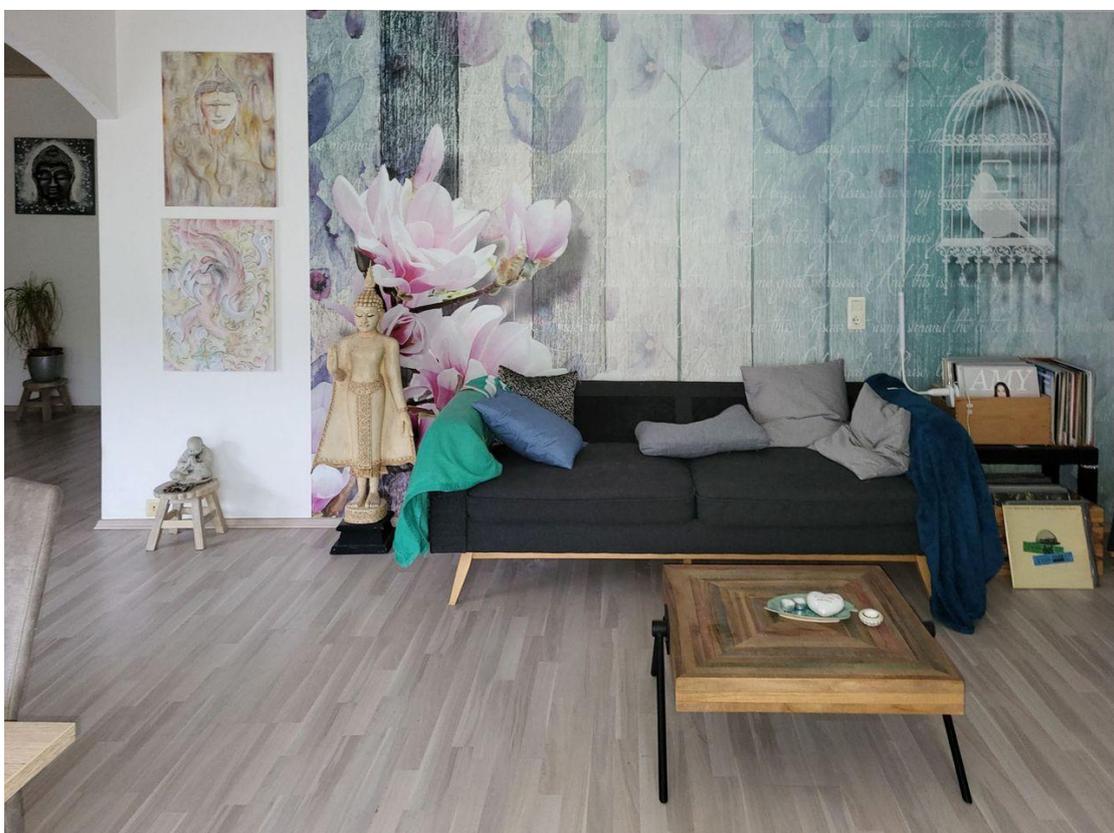
Garten



Garten



Flur



Wohn-/ Essbereich



Wohn-/ Essbereich



Wohn-/ Essbereich



Wohn-/ Essbereich



Wohn-/ Essbereich



Kaminecke im Wohnzimmer



Kamin



Küche



Küche



Küche



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Ankleide-/ Kinderzimmer



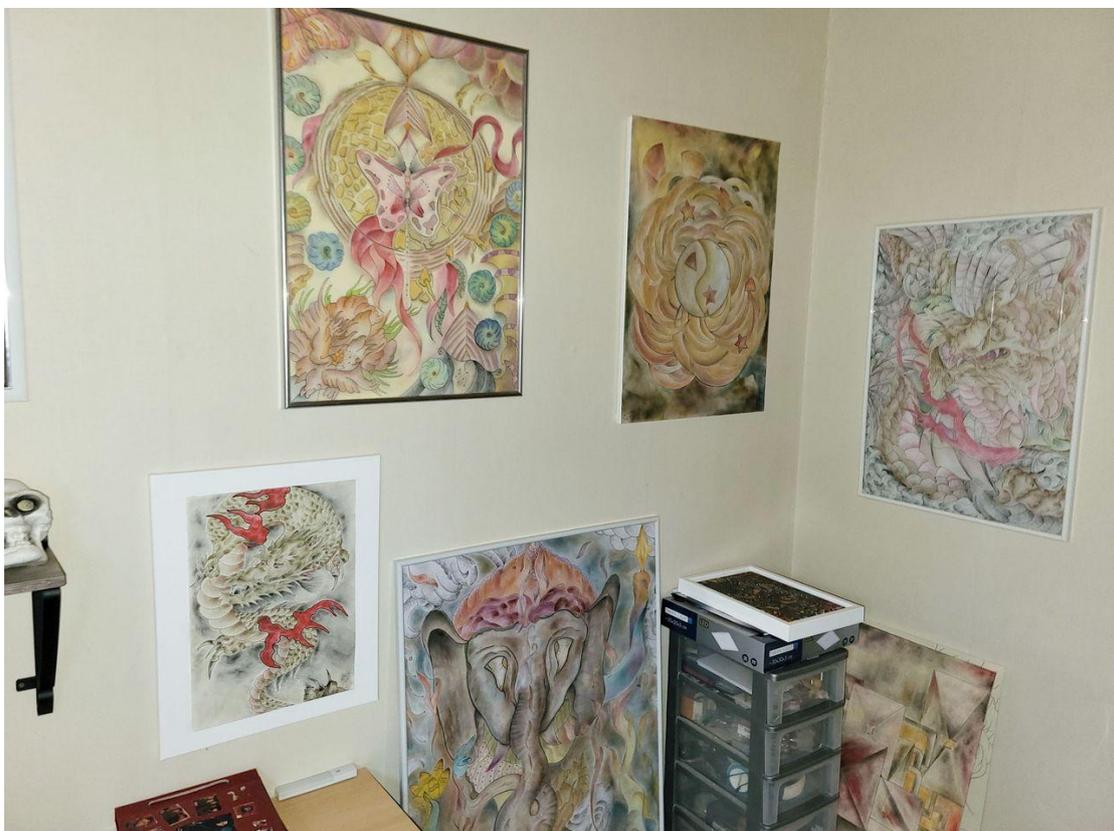
Trockenkabine



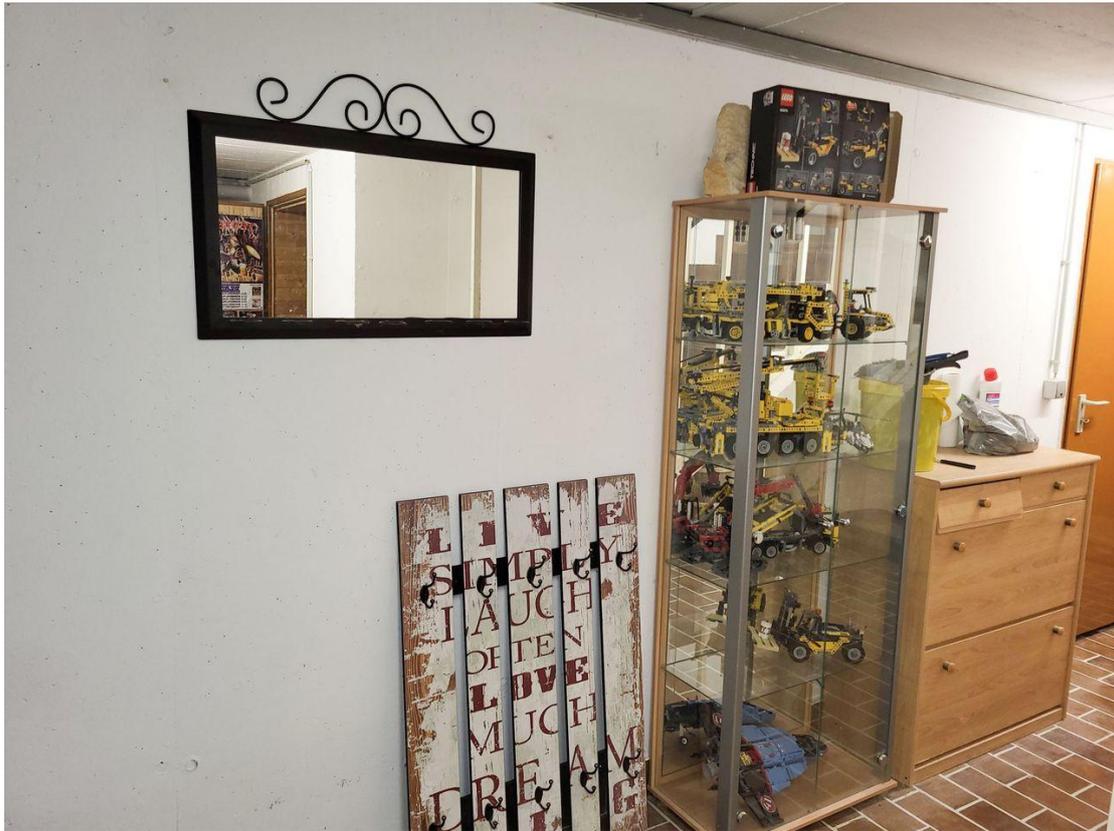
Badezimmer



Badezimmer



Arbeits-/ Kinderzimmer



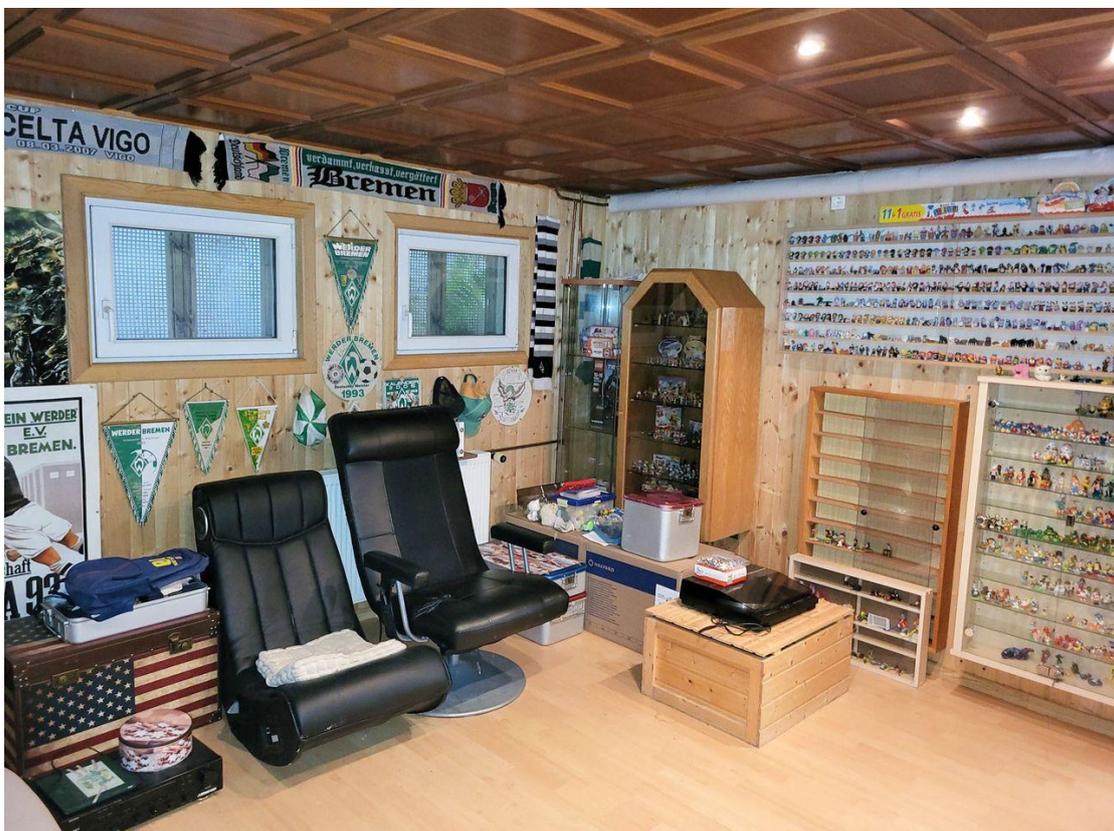
Diele Keller



Diele Keller



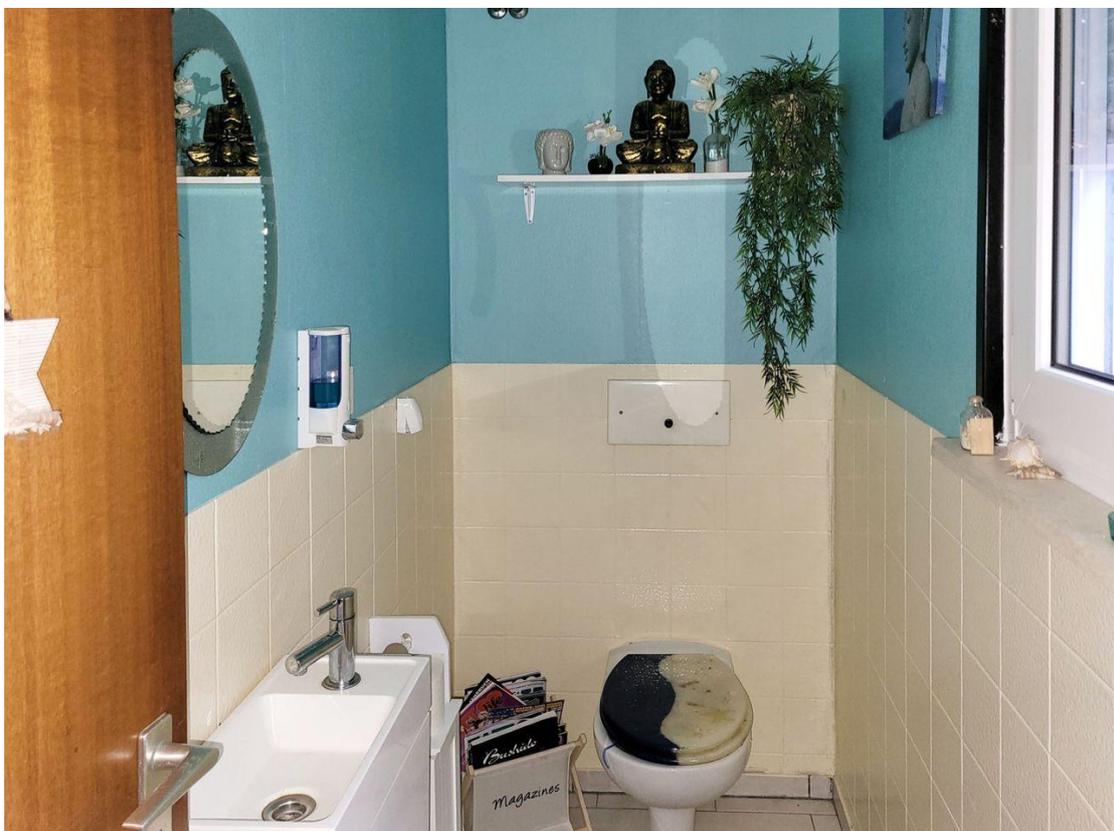
Hobbyraum Keller



Hobbyraum Keller



Hobbyraum Keller



Gäste WC Keller



## 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)

