



**Schnorrenberger** Immobilien Gruppe

Mit gutem Gefühl in besten Händen

**Immobilien-Exposé**

**Neubau-Erstbezug in Dernbach –  
Modernes Wohnen auf 112 m<sup>2</sup> mit  
energieeffizienter Heiztechnik!**

**Objekt-Nr.:**

**20014-WW-M-3870**

## Haus zum Kauf

in 56428 Dernbach (Westerwald)





## Details

### Gäste-WC

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

Wohnfläche (ca.)  
**112,11 m<sup>2</sup>**

Zimmer  
**4**

Nutzfläche (ca.)  
**4,42 m<sup>2</sup>**

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

Anzahl Schlafzimmer  
**3**

Anzahl Badezimmer  
**1**

Anzahl Stellplätze  
**3**

Anzahl separate WCs  
**1**

Anzahl Terrassen  
**1**

Baujahr  
**2021**

Stellplatzpreis  
**0 €**

Stellplätze  
**3**

Zustand  
**Erstbezug**

Unterkellert  
**Nein**

Boden  
**Fliesen**

## Beschreibung

Diese exklusive Neubauimmobilie überzeugt mit einer modernen Ausstattung und energieeffizienter Technik. Auf einem großzügigen Grundstück von ca. 637 m<sup>2</sup> bietet das Haus eine Wohnfläche von ca. 112 m<sup>2</sup> und liegt im Neubaugebiet mit unmittelbarer Waldnähe – ideal für Naturliebhaber und Ruhesuchende.

Das Erdgeschoss umfasst einen offenen Wohn- und Essbereich mit Küche, ein Gäste-WC sowie einen Heizungsraum. Im Obergeschoss befinden sich drei vielseitig nutzbare Wohnräume und ein Tageslichtbad. Bodentiefe Fenster sorgen für helle, freundliche Räume.

Die innovative Luft-Luft-Wärmepumpe mit Energierückgewinnung sorgt für eine optimale Energieeffizienz (Klasse A+) und dient im Sommer gleichzeitig als Klimaanlage. Zusätzlich verfügt das Haus über eine strukturierte LAN-Verkabelung in allen Räumen – perfekt für



Homeoffice und moderne Wohnansprüche.

Abgerundet wird das Angebot durch eine großzügige Terrasse, einen Garten sowie Stellplätze.

Ein ideales Zuhause für alle, die modernes, nachhaltiges und komfortables Wohnen in naturnaher Umgebung suchen.

## **Ausstattung**

- innovative Luft-Luft-Wärmepumpe mit Energierückgewinnung (Klasse A+)
- Klimaanlage
- Alarmanlage
- LAN-Verkabelung in allen Räumen
- Glasfaseranschluss
- Fernsehkabel
- dreifach verglaste Fenster
- Einige Restarbeiten sind noch erforderlich: die Fußböden in allen Räumen außer Bad und WC, die Innentüren sowie die Gestaltung der Grünflächen.

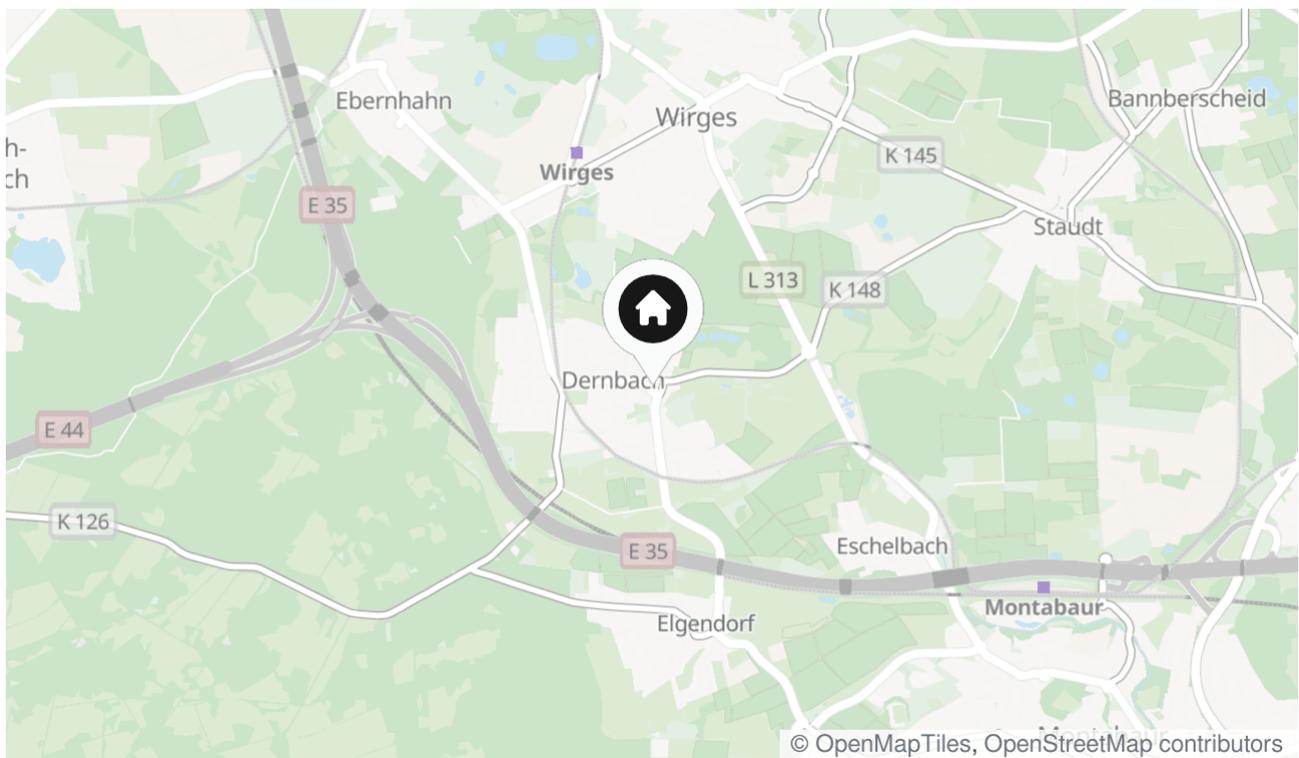
## **Sonstiges**

Die Verbandsgemeinde Wirges besteht aus 12 Ortschaften. Die Jüngsten der Region können einen der 12 Kindergärten besuchen. Neun Grund- und weiterführende Schulen finden Sie in der ganzen Verbandsgemeinde vor. Zu Behörden, Ärzte, Apotheken, Restaurants und Supermärkte (Aldi, Lidl, Rewe und Netto) gelangen Sie in Wirges. Ein Pluspunkt ist die hervorragende Verkehrsanbindung. Die B 255 ist in ca. 5 Kilometer bei Staudt zu erreichen. Die Auffahrt zur A 3 liegt bei Mogendorf (ca. 6 km), von dort ist die Auffahrt zur A 48 nur wenige hundert Meter entfernt. Der nächste ICE-Bahnhof ist in Montabaur (ca. 4 km) anzutreffen. Dieser ermöglicht Pendlern das Erreichen von Köln oder Frankfurt in ca. 30 Minuten.

## Lage & Umgebung

56428 Dernbach (Westerwald)

Dernbach im Westerwaldkreis, Rheinland-Pfalz, zählt rund 2.550 Einwohner und gehört zur Verbandsgemeinde Wirges. Die Gemeinde im Naturpark Nassau bietet zahlreiche Wander-, Rad- und Reitwege. Vor Ort gibt es eine Grundschule und ein privates Gymnasium, weiterführende Schulen befinden sich in Wirges und Montabaur. Das Herz-Jesu-Krankenhaus bietet überregionale medizinische Versorgung. Dank der A3, dem Autobahndreieck Dernbach und dem ICE-Bahnhof Montabaur sind Köln und Frankfurt in ca. 30 Minuten erreichbar. Bäckereien, Restaurants, ein Sportplatz sowie Einkaufsmöglichkeiten in Wirges und Montabaur ergänzen das Angebot. Das Fashion Outlet Center Montabaur lädt zum Shopping ein.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie



# Energieausweis

Endenergiebedarf  
**26,30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

Wesentlicher Energieträger  
**ELEKTRO**

Gültig bis  
**29.11.2032**





Frontansicht



Frontansicht



Seitenansicht



Terrasse



EG Wohnzimmer



EG Küche



EG Gäste-WC



Treppenhaus



OG Bad



OG Bad



OG 1. Schlafzimmer/Büro



OG 3. Schlafzimmer/Büro



**Bender & Bender**  
- Immobilien Gruppe -

*Einen Makler beauftragen,  
über 60 Makler arbeiten für Sie!*

Jetzt den Code scannen und  
weitere Immobilienangebote entdecken!

[www.bender-immobilien.de](http://www.bender-immobilien.de)



## 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)

