



**Schnorrenberger** Immobilien Gruppe

Mit gutem Gefühl in besten Händen

**Immobilien-Exposé**

**Ihr Traumhaus in Daubach nahe  
Montabaur – Stilvolles Wohnen in  
ruhiger Lage!**

**Objekt-Nr.:**

**20014-WW-M-4010**

# Haus zum Kauf

in 56412 Daubach





## Details

Kamin

Abstellraum

Kabel/Sat-TV

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

Wohnfläche (ca.)  
**126,65 m<sup>2</sup>**

Zimmer  
**4**

Nutzfläche (ca.)  
**42,84 m<sup>2</sup>**

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

Anzahl Etagen  
**2**

Anzahl Schlafzimmer  
**3**

Anzahl Badezimmer  
**2**

Anzahl Stellplätze  
**4**

Anzahl Terrassen  
**2**

Baujahr  
**2006**

Stellplatzpreis  
**0 €**

Stellplätze  
**2**

Stellplatzpreis (Garage)  
**0 €**

Garagenanzahl  
**2**

Zustand  
**gepflegt**

Bauweise  
**Massiv**

Unterkellert  
**Nein**

Küche  
**Einbauküche**

Boden  
**Fliesen, Laminat**

## Beschreibung

Dieses gepflegte Einfamilienhaus, erbaut im Jahr 2006 in solider Massivbauweise, vereint Komfort, Stil und Funktionalität und bietet Ihrer Familie ein ideales Zuhause.

Mit einer Wohnfläche von ca. 127 m<sup>2</sup> sowie zusätzlichen ca. 43 m<sup>2</sup> Nutzfläche auf zwei Etagen lädt diese Immobilie zum Wohlfühlen ein. Auf einem ca. 540 m<sup>2</sup> großen Grundstück gelegen, überzeugt das Haus mit einer durchdachten Raumaufteilung. Insgesamt stehen Ihnen vier



Zimmer zur Verfügung, darunter drei gemütliche Schlafzimmer und zwei moderne Bäder. Die Einbauküche und ein einladender Kamin sorgen für eine behagliche Wohnatmosphäre. Der Außenbereich punktet mit einer großzügigen Terrasse im Garten sowie einer Dachterrasse – perfekte Orte, um sonnige Tage zu genießen oder gemütliche Abende zu verbringen. Dank der ruhigen Lage in Daubach nahe Montabaur, verbindet dieses Haus die Vorzüge des Landlebens mit der Nähe zur Stadt. Ab August 2026 verfügbar, ist es die ideale Wahl für Familien, die ein stilvolles und komfortables Zuhause suchen. Erleben Sie Wohnqualität und Lebensfreude in Ihrem neuen Zuhause !

## **Ausstattung**

- Charmante Dachterrasse für sonnige Stunden
- Einladende Terrasse zum Entspannen im Freien
- Bodenbeläge aus Laminat und Fliesen
- Bodenbeläge im Wohnzimmer/ Essbereich und Flur im OG in Vinyl.
- Glasfaseranschluss im Haus (Freischaltung erfolgt bald )
- Gemütlicher Kamin für entspannte Abende
- Fußbodenheizung
- Gartenhaus für vielseitige Nutzungsmöglichkeiten
- Hobbywerkstatt
- Starkstromanschluss
- Einbauküche

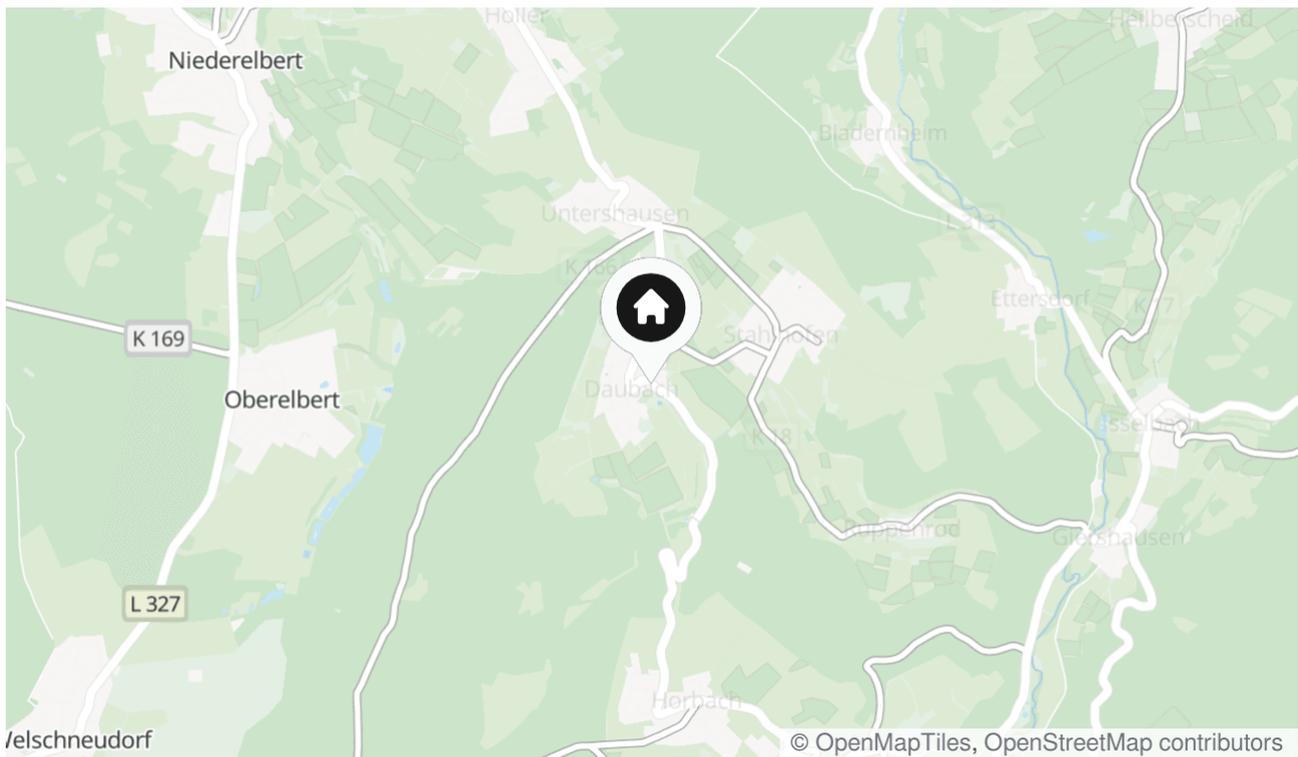
## **Sonstiges**

Die Verbandsgemeinde Montabaur liegt idyllisch zwischen Köln, Frankfurt und Koblenz. Dank der guten Anbindung an die A3 und den ICE-Bahnhof ist die Region für Pendler ideal. Die malerische Landschaft des Westerwaldes mit Wäldern, sanften Hügeln sowie zahlreichen Wander- und Radwegen bietet hohe Lebensqualität. Naturfreunde genießen die Flora und Fauna im Naturpark Nassau und entlang des Gelbachs. Zu den Sehenswürdigkeiten zählen das Schloss Montabaur sowie die historische Altstadt mit ihren Fachwerkhäusern. Familien und Erholungssuchende finden im „Mons-Tabor-Bad“ und den Naherholungsgebieten vielfältige Freizeitmöglichkeiten. Die Kombination aus guter Infrastruktur, naturnahem Wohnen und Freizeitangebot macht Montabaur besonders attraktiv.

## Lage & Umgebung

56412 Daubach

Daubach, eine Gemeinde im Westerwaldkreis, liegt im Naturpark Nassau und bietet eine hohe Lebensqualität inmitten der Natur. Die Umgebung mit ihren Wäldern und Wanderwegen lädt zu Spaziergängen, Radtouren und Erholung im Grünen ein. Für den täglichen Bedarf gibt es in Montabaur (ca. 6 km entfernt) zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, Fachgeschäfte und das bekannte Fashion-Outlet-Center. Montabaur bietet außerdem Grundschulen, weiterführende Schulen und Kindergärten. Die medizinische Versorgung wird durch Ärzte, Apotheken und nahegelegene Krankenhäuser gewährleistet. Die A3 ist über die Anschlussstelle Montabaur in etwa 6 km (10 min) erreichbar. Koblenz ist ca. 35 km (30 min) entfernt. Der ICE-Bahnhof Montabaur ermöglicht schnelle Verbindungen nach Köln (ca. 30 Minuten) und Frankfurt am Main (ca. 30 Minuten).



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie



# Energieausweis

Endenergieverbrauch

**152,90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

Befeuerungsart

**Gas**

Wesentlicher Energieträger

**ERDGAS\_LEICHT**

Gültig bis

**12.11.2034**





Seitenansicht



Dachterrasse OG



Seitenansicht



Terrasse



Wohnzimmer EG



Wohnzimmer EG



Esszimmer EG



Küche EG



Bad EG



Flur



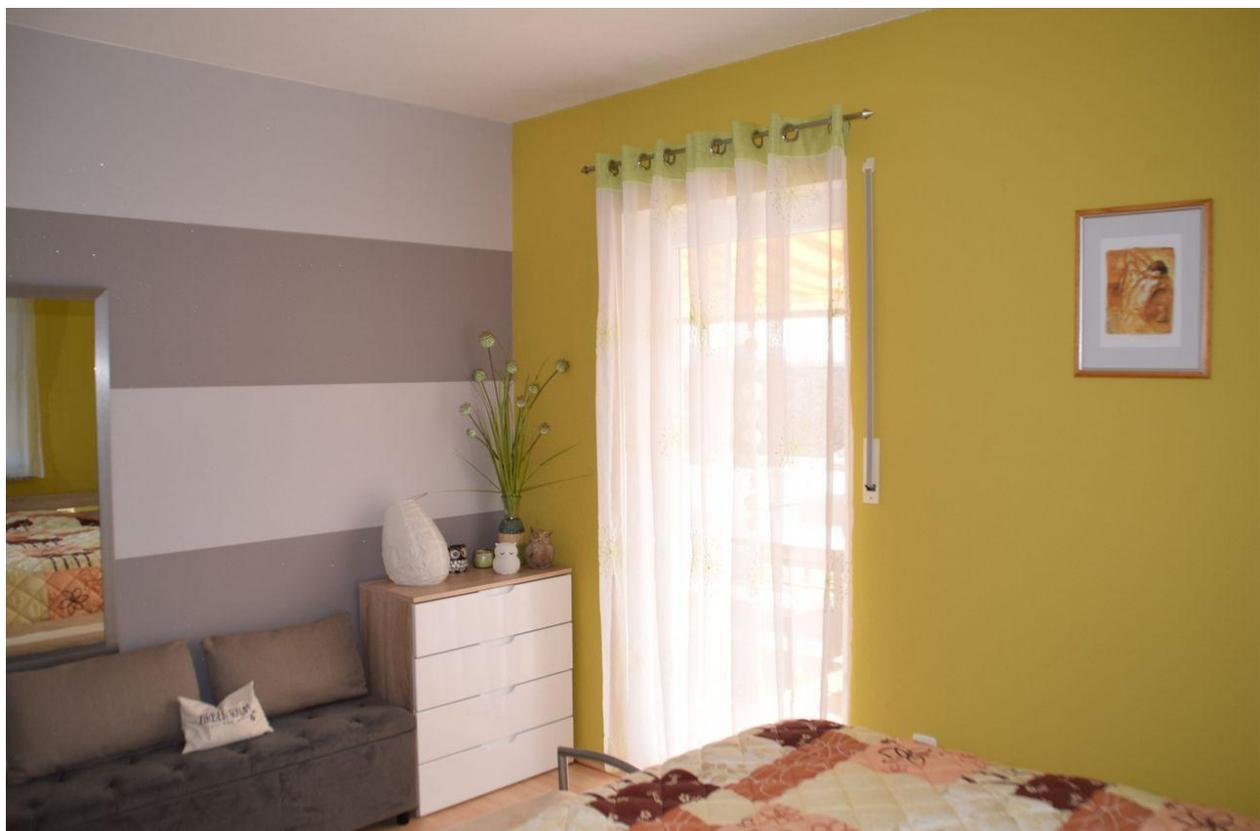
Schlafzimmer OG



1. Kinderzimmer OG



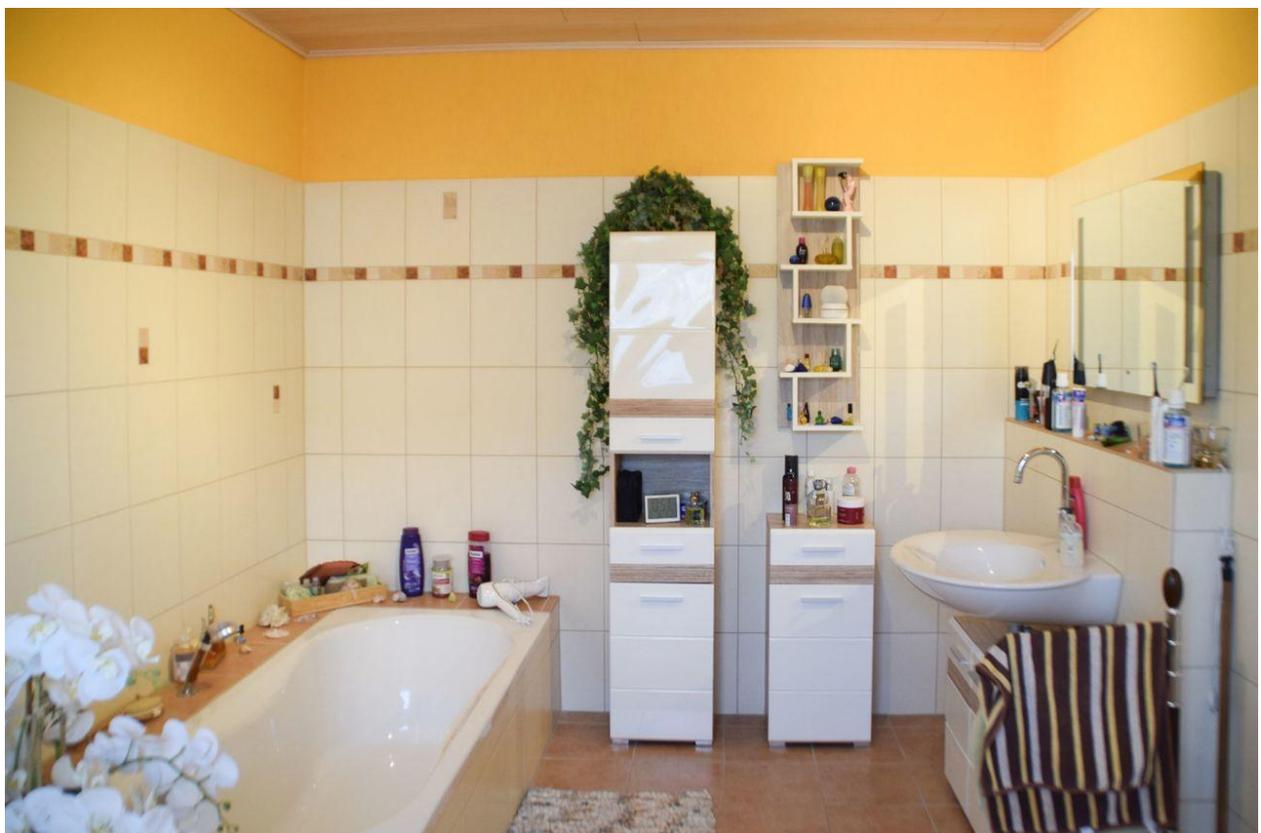
2. Kinderzimmer OG



2. Kinderzimmer OG



Bad OG



Bad OG



2. Terrasse



Kaminofen



## 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)

