



IMMOBILIEN

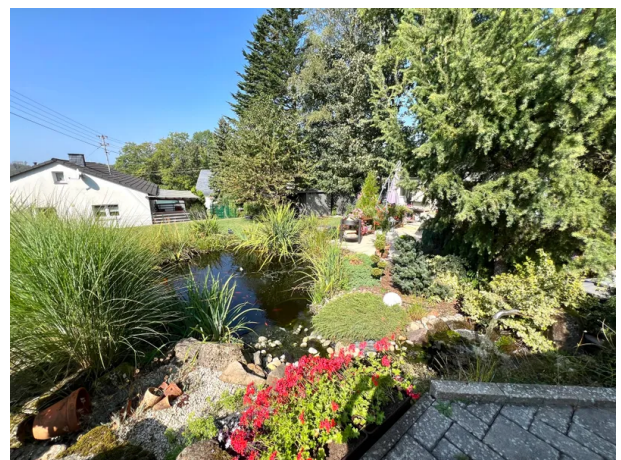
Haus

**Top-saniert & keine
Renovierungen nötig! Geräumtes
EFH mit ELW + Ausbaureserve!
Frei ab sofort!**

**Objekt-Nr.:
20014-WW-H-3163**

Haus zum Kauf

in 57648 Bölsberg





Details

Preise	Kaufpreis	449.000 €
	Käuferprovision	3,57% inkl. 19% MwSt.
Informationen	verfügbar ab	sofort
	Einliegerwohnung vorhanden	✓
	Vermietet	✓
Flächen	Wohnfläche	ca. 178 m²
	Zimmer	6
	Nutzfläche	ca. 74 m²
	Grundstücksfläche	ca. 999 m²
Zustand und Bauart	Baujahr	1969
	Zustand	teil/vollsaniert
	Unterkellert	Ja
Räume, Flure und Etagen	Schlafzimmer	3
	Badezimmer	3
	Separate WCs	1
	Balkone	1
	Terrassen	1
Ausstattung	Küche	Einbauküche, Offene Küche
	Boden	Fliesen, Laminat
	Kabel/Sat-TV	✓



Kamin	✓
Abstellraum	✓

Stellplätze

Freiplatz	Anzahl
	2

Garage	Anzahl
	3

Beschreibung

Dieses top gepflegte Wohnhaus mit vermieteter Einliegerwohnung bietet Ihnen ein komfortables Wohnerlebnis auf einer Wohnfläche von ca. 178 m². Die Immobilie wurde ursprünglich 1969 errichtet, 1979 mit einem Anbau versehen und zuletzt 2010 vollständig saniert. Das Haus ist nun komplett geräumt, sofort verfügbar und bezugsfertig – ohne jeglichen Instandhaltungsrückstau. In der Hauptwohnung erwarten Sie 4 Zimmer, darunter 2 Schlafzimmer, 1 Badezimmer und ein 1 Gäste-WC. Die offene Einbauküche bleibt im Haus und grenzt direkt an den Essbereich mit Zugang zur großen Terrasse inkl. herrlichem Fernblick. Der helle Wohnbereich mit Kaminofen und großen Fenstern schließt sich nahtlos an den Essbereich an. Das hochwertig ausgestattete Badezimmer mit bodentiefer Dusche, Wellnessbadewanne und Smarthome-System lässt keine Wünsche offen. Das Dachgeschoss ist bereits über die Hälfte ausgebaut und bietet einen Gästebereich mit Wohn-/Schlafzimmer und eigenem Bad. Der verbleibende Speicherraum kann bei Bedarf zu weiterem Wohnraum ausgebaut werden. Im Untergeschoss befinden sich Keller- und Einliegerwohnung, die auf Wunsch miteinander verbunden werden können. Der liebevoll angelegte Garten mit Fischteich, Pavillon, Terrasse und Gewächshaus lädt zum Verweilen ein. Hier müssen Sie nichts mehr machen – nur einziehen und nach eigenem Geschmack gestalten. Die Immobilie wurde inzwischen vollständig geräumt.



Ausstattung

- Ursprungsbaujahr ca. 1969 / Anbau ca. 1979 / Komplettsanierung ca. 2010 - Behinderten- und altersgerechte Einliegerwohnung (vermietet) - Verbindung Hauptwohnung & ELW besteht noch (z.B. für Mehrgenerationenhaushalt) - Beheizung: Luftwärmepumpe/Fußbodenheizung, Kaminofen - Fenster: dreifachverglaste Kunststofffenster mit Wärmeschutz + elektrische Rollläden - Bodenbeläge: Fliesen, Laminat - 2 Terrassen, 1 Balkon - Solar & Photovoltaik (mit Batterie-Speicher) - 3 Garagenstellplätze, 1 Außenstellplatz - Gewächshaus, Terrasse, Pavillon, Geräteschuppen, Wasseranschlüsse, Sprinkleranlage

Sonstiges

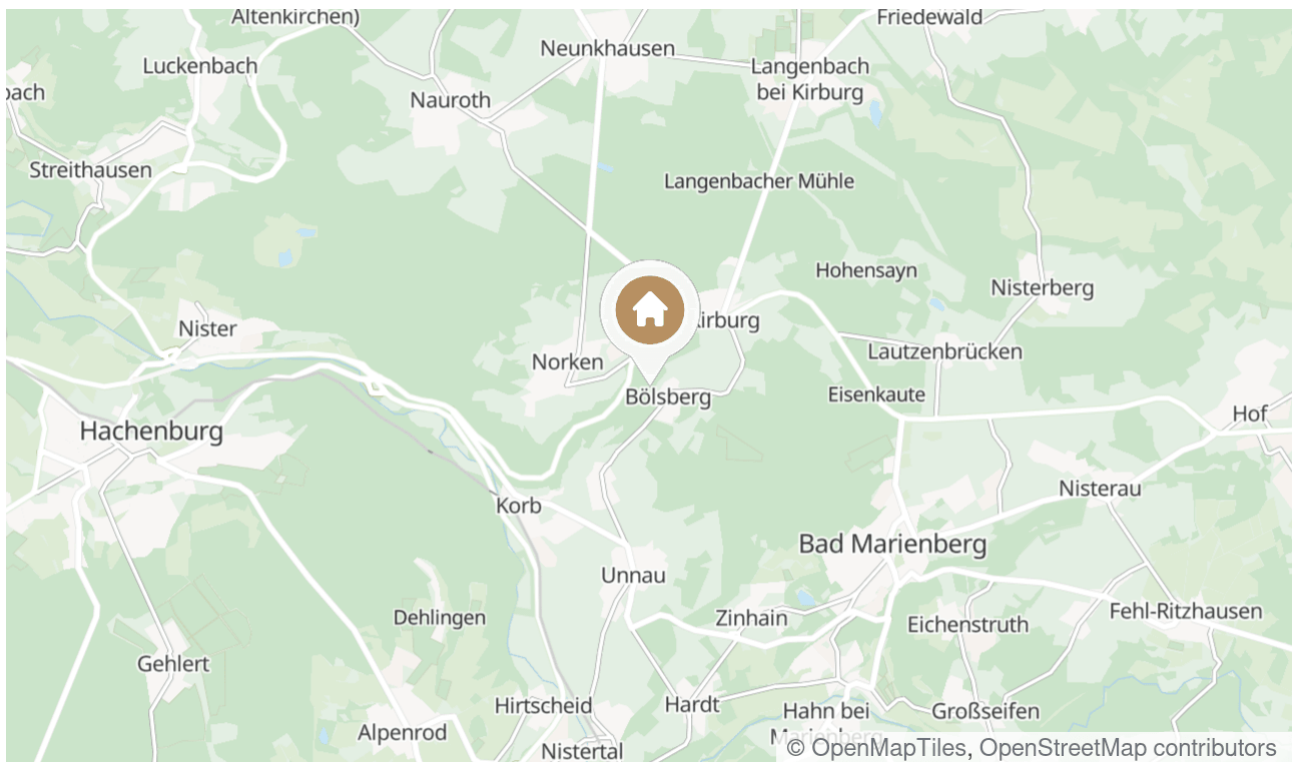
Im Mittelzentrum von Bad Marienberg (Kurort im Herzen des Westerwaldes) finden Sie alle Annehmlichkeiten einer Kleinstadt. Der Ort selbst liegt auf ca. 470 Höhenmetern und bietet zahlreiche Wander- und Wintersportmöglichkeiten. Einzelhandelsgeschäfte, Supermärkte, Banken, Ärzte und Apotheken, Schulen, Hotels/Restaurants sind ebenso zahlreich vertreten, wie Vereine und Freizeitmöglichkeiten (2 Golfplätze in je ca. 15 min Entfernung, Reiten, Tennis, Freizeitbad mit Sauna). Die bekannten Freizeiteinrichtungen Marienbad, Basaltpark und Wildpark erreichen Sie in wenigen Minuten mit dem PKW. Autobahnanbindungen in alle Richtungen sind ca. 20-30 Min., Flughafen Köln oder Frankfurt ca. 60 Min., ICE-Bahnhof ca. 25 Min. entfernt.

Lage & Umgebung

57648 Bölsberg

Die Immobilie liegt in einer ruhigen Ortschaft, innerhalb der Verbandsgemeinde Bad Marienberg. Ein Kindergarten und eine Grundschule befinden sich in der Nachbargemeinde in nur ca. 3 km Entfernung.

Weiterführenden Schulen befinden sich in Bad Marienberg (ca. 6 km). Ebenfalls sind dort Behörden, Ärzte, Apotheken, Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten sowie Restaurants angesiedelt. Zur B 414 (Altenkirchen-Hof) gelangen Sie bei Kirburg (ca. 2 km). Die B 255 verbindet Montabaur mit Herborn (Höhn in ca. 11 km). In Haiger (ca. 29 km) und Mogendorf (ca. 30 km) sind die nächsten Autobahnauffahrten zur A 45 (Hanau-Dortmund) und A 3 (Köln-Frankfurt) anzutreffen.



Die Karte dient lediglich als Orientierungshilfe und stellt nicht die exakte Lage dar. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.



Energieausweis

Energieausweistyp

Bedarf

Gültig bis

2033-05-24

Endenergiebedarf

55,7 kWh/(m²a)

Energieeffizienzklasse

B

Baujahr

2009

Wesentlicher Energieträger

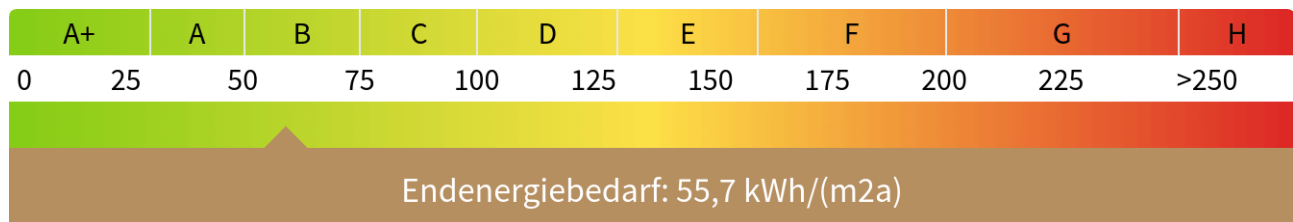
Luft/Wasser-Wärmepumpe

Befeuerungsart

Holz

Heizungsart

Ofenheizung, Fußbodenheizung





Seitenansicht



Straßenansicht



Wunderschön bepflanzter Garten



Straßenansicht



Eingang EG



Diele EG



Gäste-Toilette EG



Blick vom Essbereich



Essbereich EG



Küche EG



Küche EG



Große Sonnenterrasse EG



Große Sonnenterrasse EG



Kaminofen EG



Wohnbereich EG



Wohnbereich EG



Flur mit Balkon EG



Balkon mit Blick in den Garten EG



Schlafzimmer EG



Schlafzimmer EG



Badezimmer EG



Badezimmer EG



Badezimmer EG



Wohn-/Schlafbereich DG



Wohn-/Schlafbereich DG



Duschbad DG



Duschbad DG



Abgang ins Untergeschoss



Abgang ins Untergeschoss



Duschbad UG



Flur UG (Zugang zur ELW noch vorhanden)



Werkraum und Luftwärmepumpe /Zugang Garage UG



Gartenansicht und Schuppen



Schön angelegter Fischteich und Gartenpavillon



Hintere Gebäudeansicht



Tolles Gewächshaus



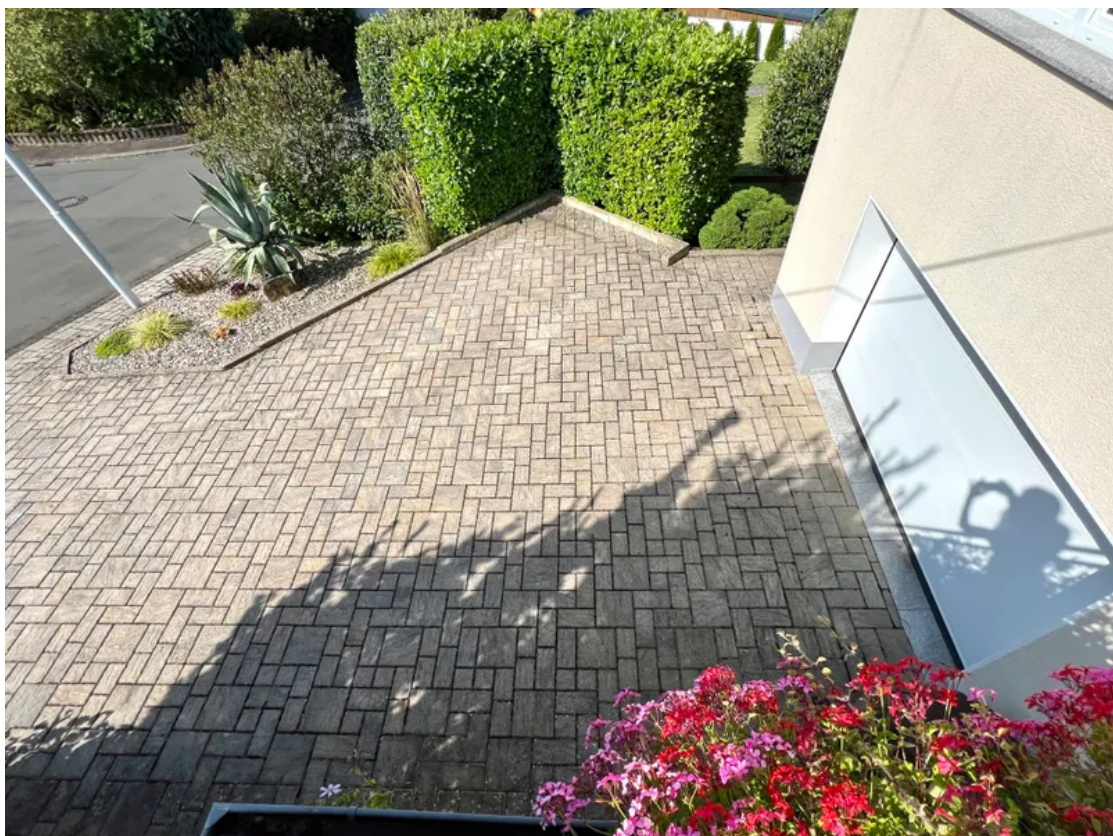
Pavillon in Blütenpracht



Garage



Einfahrt und Eingang zur ELW



Hof/ Garageneinfahrt



Eingang ELW



Ausbaubarer Raum DG

Kontakt

D+P Immobilien GmbH

Mühlenstraße

53721 Siegburg

Telefon: 02241/1743-0

E-Mail: f.halstrick@immobilien-dp.de

Ihr Ansprechpartner

Herr Felix Halstrick

Impressum

www.immobilien-dp.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.immobilien-dp.de

