



Haus

**Freistehendes Einfamilienhaus
mit großem Grundstück-Ideales
Potenzial für zusätzliche
Bebauung!**

**Objekt-Nr.:
20014-LM-L-3280**

Haus zum Kauf

in 56414 VG Wallmerod





Details

Preise	Kaufpreis	195.000 €
	Käuferprovision	3,57 % inkl. 19 % MwSt.
Flächen	Wohnfläche	ca. 108 m²
	Zimmer	4
	Grundstücksfläche	ca. 753 m²
Zustand und Bauart	Baujahr	1974
	Zustand	gepflegt
	Unterkellert	Ja
Räume, Flure und Etagen	Etagen	1
	Badezimmer	2
	Terrassen	1
Ausstattung	Boden	Fliesen, Laminat
	Kabel/Sat-TV	✓

Stellplätze

Carport	Anzahl
	1

Beschreibung

Dieses solide Einfamilienhaus wurde ca. 1974 in Massivbauweise errichtet. Die Immobilie ist in einem guten und trockenen Zustand und bietet Ihnen ein Wohnerlebnis auf zwei Ebenen. Mit einer Wohnfläche von ca. 108 m² erstreckt sich das Haus über 4 Zimmer und 2 Badezimmer, die ideal für Familien und all



jene sind, die großzügige Wohnräume schätzen. Ein ausgebauter Keller bietet zusätzlichen Stauraum sowie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Das große Grundstück von ca. 753 m² ist ein weiteres Highlight dieser Immobilie (weitere Bebauung möglich). Ein großzügiger Garten lädt zum Entspannen und Verweilen ein und bietet viel Platz für Freizeitaktivitäten im Freien. Auf der überdachten Terrasse können Sie die Ruhe der Umgebung vollends genießen. Die ruhige Lage des Hauses garantiert nicht nur Erholung, sondern auch eine hohe Lebensqualität. Der große Hofbereich bietet Platz für Ihre Fahrzeuge.

Ausstattung

- Ölzentralheizung - Satteldach mit Bitumenpappe eingedeckt - isolierverglaste Kunststofffenster aus dem BJ. 2023 - Einbauküche - Terrasse

Sonstiges

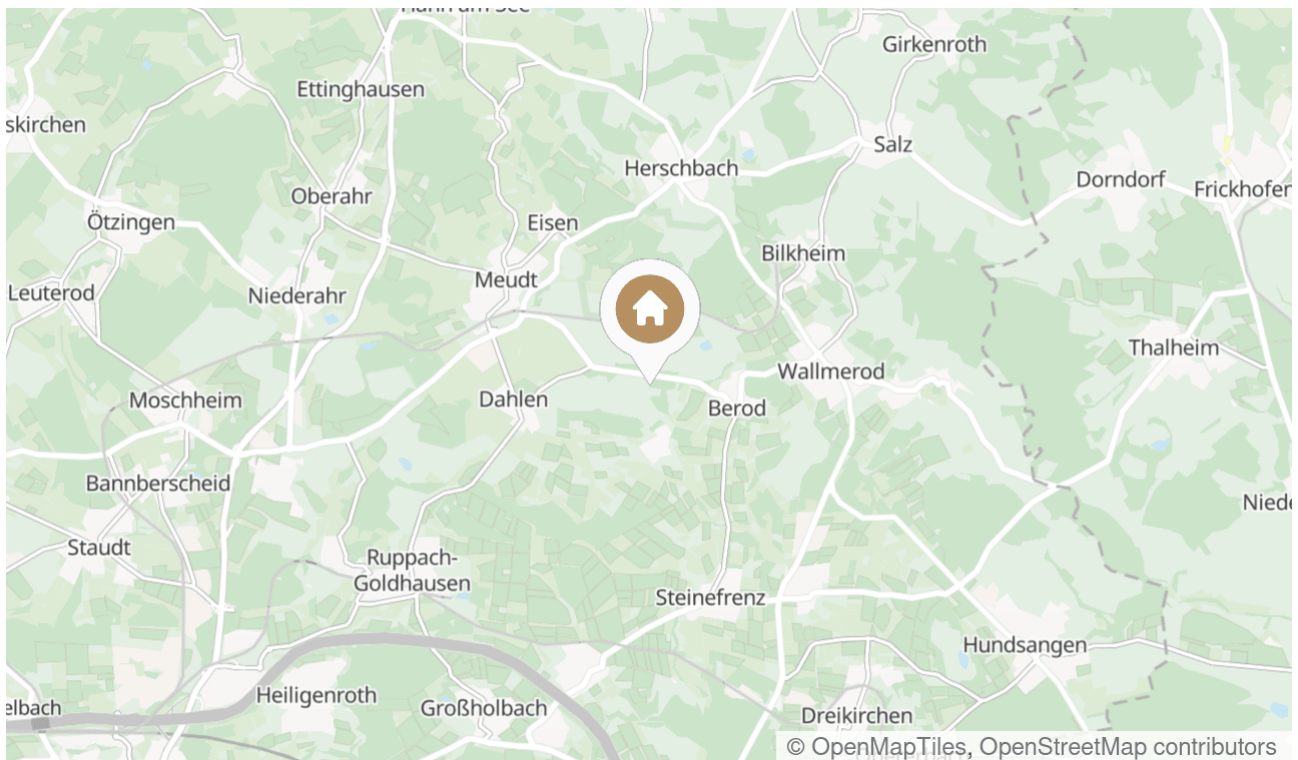
Wallmerod ist auch der gleichnamige Sitz der Verbandsgemeinde, zu der Niederahr gehört. Die Jüngsten können sich in einem der vielen Kindergärten in und um Montabaur austoben. Zahlreiche Grund- und weiterführende Schulen finden Sie auch in und um Montabaur. Behörden, Banken, Ärzte, Apotheken und Supermärkte 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

56414 VG Wallmerod

Das Einfamilienhaus befindet sich in Mähren. Die ruhige Lage bietet eine angenehme Wohnatmosphäre und dennoch eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Einkaufsmöglichkeiten. Nur zwei Orte entfernt, in Herschbach, finden Sie einen Kindergarten und eine Grundschule.

Weiterführende Schulen sind in der nahegelegenen Stadt Westerbург, in Salz und in Montabaur vorhanden. Alle diese Einrichtungen sind bequem mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Zudem ist die Umgebung geprägt von gepflegten Gärten und freundlichen Nachbarn und profitiert von einem angrenzenden See, der zu erholsamen Spaziergängen nur 10 Gehminuten entfernt ist. Somit ein idealer Ort für Familien, die nach einem gemütlichen Zuhause suchen.



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

2034-11-03

Endenergiebedarf

302,7 kWh/(m²a)

Energieeffizienzklasse

H

Baujahr

1974

Wesentlicher Energieträger

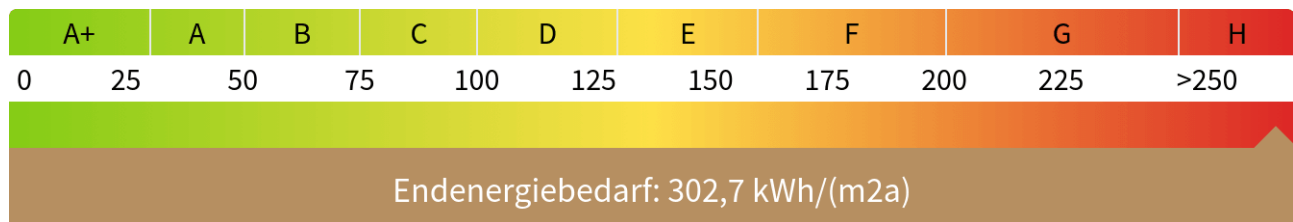
Öl

Befeuerungsart

Öl

Heizungsart

Zentralheizung





Rückansicht



Hausansicht



Seitenansicht



Garten



Hauseingang



Garten



Wohn- Esszimmer EG



Wohn- Esszimmer EG



Schlafen EG



Schlafen EG



Tageslichtbad mit Dusche und WC EG



Flur KG



Tageslichtbad mit Wanne und Dusche



Tageslichtbad mit Wanne und Dusche

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

