



Haus

**Einfamilienhaus in ruhiger Lage
für Jung & Alt - 2 separate
Wohneinheiten möglich!**

**Objekt-Nr.:
20014-WW-H-4697**

Haus zum Kauf

in 56470 Bad Marienberg





Details

Preise	Kaufpreis	245.000 €
	Käuferprovision	3,57 % inkl. 19 % MwSt.
Informationen	Seniorengerecht	✓
Flächen	Wohnfläche	ca. 155,9 m²
	Zimmer	6
	Grundstücksfläche	ca. 593 m²
Zustand und Bauart	Baujahr	1970
	Zustand	gepflegt
	Unterkellert	Ja
Räume, Flure und Etagen	Etagen	2
	Schlafzimmer	2
	Badezimmer	3
	Balkone	1
	Terrassen	1
Ausstattung	Boden	Fliesen, Laminat
	Kabel/Sat-TV	✓
	Wintergarten	✓



Stellplätze

Freiplatz	Anzahl 1
Garage	Anzahl 2

Beschreibung

Das um 1970 erbaute Objekt überzeugt durch eine Wohnfläche von rund 155 m², verteilt auf zwei Ebenen und bietet zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten. Auf dem ca. 593 m² großen Grundstück finden Sie zwei Einzelgaragen und einen gepflegten Gartenbereich vor - die große Thuja im hinteren Bereich wurde inzwischen entfernt. Die Immobilie lässt sich ideal als klassisches Einfamilienhaus nutzen: Im oberen Bereich befinden sich die Hauptaufenthaltsräume wie Wohn-, Ess- und Küchenbereich. Hervorzuheben ist hier das bereits modernisierte Badezimmer mit bodentiefer, offener Dusche und altersgerechter Ausstattung. Die untere Etage bietet ausreichend Platz für Schlafzimmer und weitere Räume. Alternativ wäre das Haus mit entsprechenden Maßnahmen in zwei separate Einheiten aufteilbar. So könnten zwei eigenständige 2ZiKB Wohnungen entstehen - ideal für Mehrgenerationenwohnen, für heranwachsende Kinder oder auch zur Vermietung. So eignet sich das Haus sowohl für Familien, die viel Raum benötigen, als auch für Paare oder ältere Personen, die Wert auf eine altersgerechte Nutzung legen. Dank des vorhandenen Balkons sowie der überdachten Terrasse mit angrenzendem Wintergarten bietet die Immobilie außerdem schöne Rückzugsorte.

Ausstattung

Beheizung: Nachtspeicheröfen Fenster: Isolierverglaste Holz- und Kunststofffenster Rollläden manuell und z.T. elektrisch Böden: Fliesen, Laminat Badezimmer EG vollständig modernisiert



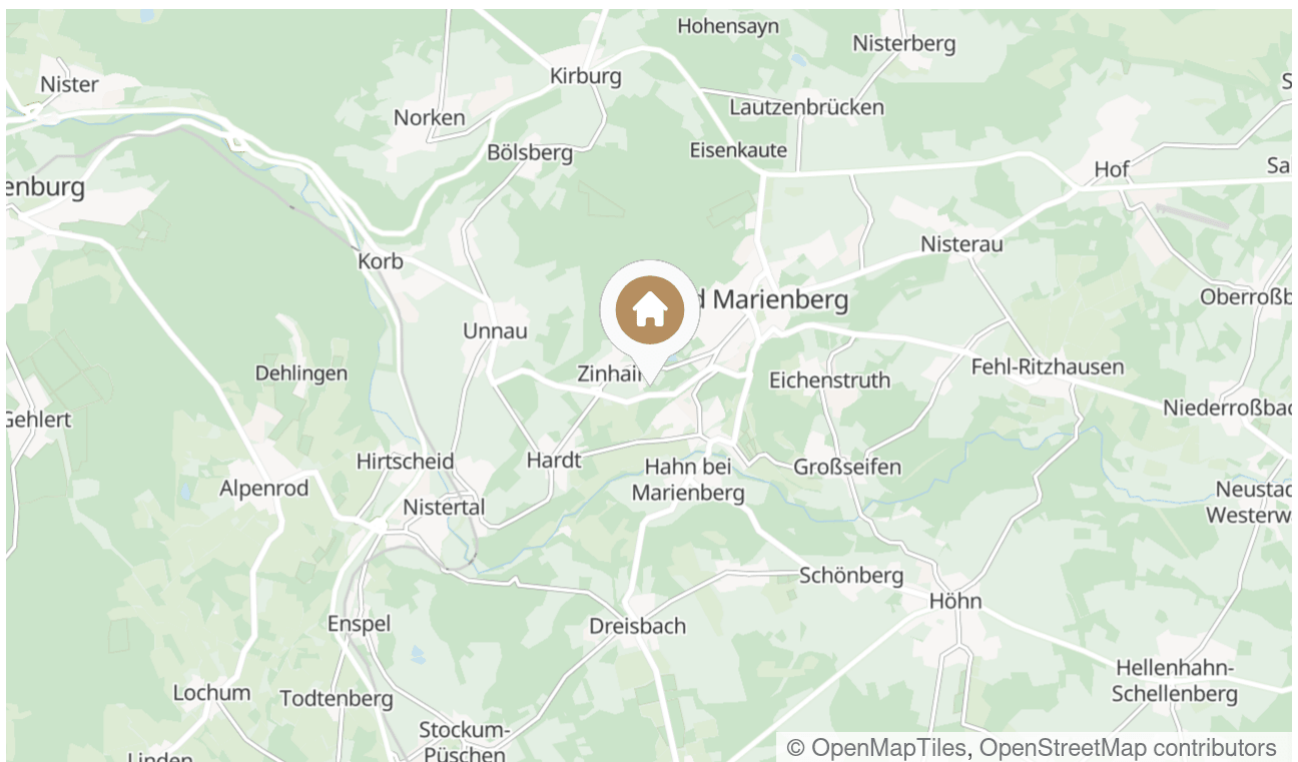
Sonstiges

Bad Marienberg, weit über die Grenzen des Westerwaldes, als Kur- und Badestadt bekannt, bietet alle denkbaren Annehmlichkeiten einer Kleinstadt. So finden sich Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs und Einzelhandelsgeschäfte, Supermärkte und Discounter, Apotheken und Allgemeinmediziner, Restaurants und Gaststätten, Banken und behördliche Einrichtungen, Bildungseinrichtungen, Ferienwohnungen, Pensionen und Hotels. Autobahnanbindungen in alle Richtungen sind in ca. 20-30 Min. zu erreichen. In ca. 25 Fahrminuten erreichen Sie den ICE Bahnhof Montabaur. Mittels einem breitflächigen Linienbusverkehr und Bahnanschlüssen in den benachbarten Ortschaften gelangt man auch ohne Auto gut von A nach B.

Lage & Umgebung

56470 Bad Marienberg

Die angebotene Immobilie befindet sich in einem Mischgebiet, eines Ortsteils der Stadt Bad Marienberg. Vor Ort stehen Ihnen neben dem modernen Dorfgemeinschaftshaus, die gemeindliche Grillhütte, eine Gemeindebücherei und sowie eine Sportanlage zur Verfügung. Für die kleinen Mitbürger steht ein neuer 2-Gruppen-Kindergarten, sowie mehrere Spielplätze öffentliche zur Verfügung. Weiterführende Schulen sowie Geschäfte des täglichen Bedarfs, Banken, Ärzte und behördliche Einrichtungen finden Sie in nur ca. 2 km in Bad Marienberg vor. Die nächsten Autobahnanschlusstellen sind in Siegen oder Wilnsdorf an der A 45 Dortmund–Hanau, etwa 20 Kilometer entfernt. Der nächstgelegene ICE-Halt ist der Bahnhof Montabaur an der Schnellfahrstrecke Köln–Rhein/Main. Bahnhöfe für Regio-Verkehr befinden sich in Daaden, Betzdorf und Nistertal.



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

2032-05-24

Endenergiebedarf

163,2 kWh/(m²a)

Energieeffizienzklasse

F

Baujahr

1970

Wesentlicher Energieträger

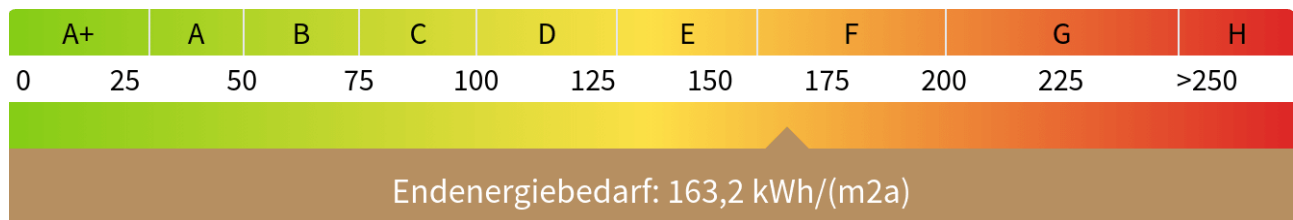
Elektro

Befeuerungsart

Elektro

Heizungsart

Etagenheizung





Straßenansicht



Gartenansicht



EG Balkon



EG Wohnzimmer mit Balkon



EG altersgerechtes Duschbad



Frontansicht



Einfahrt



EG Eingangsbereich



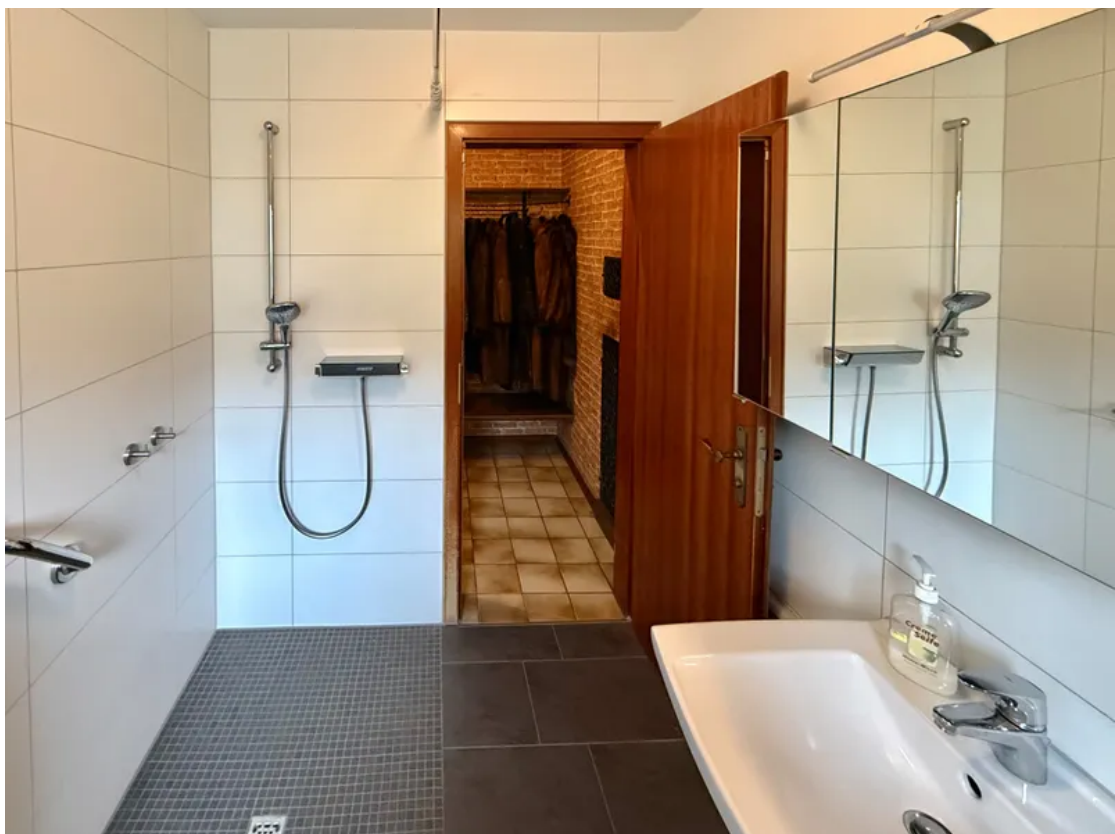
EG Eingangsbereich



EG Flur/Garderobe



EG Eingangsbereich



EG altersgerechtes Duschbad



EG Wohn-/Essbereich



EG Küche



EG Küche



EG Essbereich



EG Balkon



Blick vom Balkon



EG Zimmer (mögl. Schlafzimmer)



EG Zimmer



EG Zimmer



UG Diele



UG Diele



UG Zimmer (ehem. Waschküche)



UG Duschbad



UG Schlafzimmer



UG Schlafzimmer



UG Wohnzimmer



UG Wohnzimmer



UG Bidetzimmer



UG Waschküche



UG Waschküche



UG Abstell-/Kellerraum



UG Wintergarten



UG Wintergarten



UG Terrasse



Hintere Gebäudeansicht



Garten



Garten

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

