DIETRICH IMMOBILIEN



Objekt-Nr. 20014-WW-H-6265

57647 NISTERTAL

Ein-/Zweifamilienhaus in traumhafter Ortsrandlage - Perfekt für Familien! Kita & Grundschule im Ort!

WOHNFLÄCHE	GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	ZIMMER	KAUFPREIS
ca. 195 m²	ca. 631 m²	6	295.000 €



Haus zum Kauf

Eckdaten

Kaufpreis	**295.000 €**
Wohnfläche	**ca. 195 m²**
Zimmer	**6**
Grundstücksfläche	**ca. 631 m²**
Verfügbar ab	**sofort**
Baujahr	**1970**
Zustand	**Gepflegt**
Bauweise	**Massiv**
Dachform	**Satteldach**
Unterkellert	**Ja**
Etagen	**2**
Schlafzimmer	**4**
Badezimmer	**2**
Separate WCs	**1**
Balkone	**1**
Terrassen	**1**
Bad mit	**Dusche, Wanne**

Küche	**Einbauküche**
Boden	**Fliesen, Laminat**
Kabel-/Sat-TV	**Ja**
Gäste-WC	**Ja**
Sauna	**Ja**
Abstellraum	**Ja**
Käuferprovision	**3,57 % inkl. 19 % MwSt.**
Außenstellplatz · Anzahl	**3**
Energieausweistyp	**Bedarf**
Gültig bis	**14.09.2036**
Endenergiebedarf	**245,49 kWh/(m²a)**
Energieeffizienzklasse	**H**
Wesentlicher Energieträger	**Gas**
Befeuerungsart	**Gas**
Heizungsart	**Zentralheizung**
Energieausweis	**2014**

Frau Perina Pasquazzo
Tel. 004926628884940
info@bender-immobilien.de

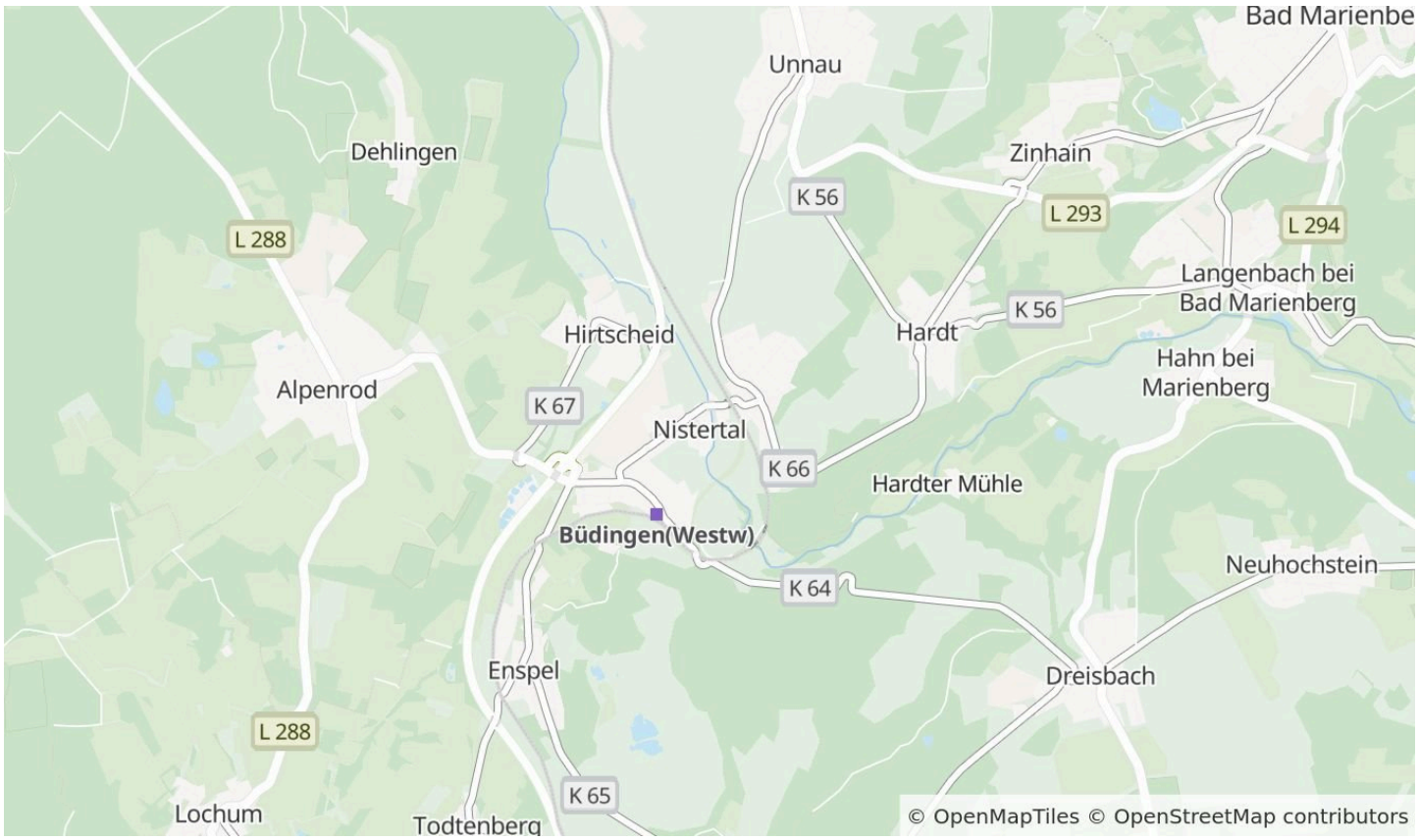


(EG) Diele

Objektbeschreibung

Dieses Zweifamilienhaus aus ca. 1969/70 wurde zuletzt als Einfamilienhaus genutzt, bietet jedoch Voraussetzungen für eine Nutzung als Zweifamilienhaus – ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Das Erdgeschoss verfügt über zwei Schlafzimmer, ein Gäste-WC, ein modernisiertes Wannenbad (2016) sowie einen offenen Wohn-/Essbereich mit besonderem Charme. Ein Höhenversatz und die großzügige Deckenhöhe prägen den Raum. Die derzeit abgehängte Decke könnte wieder bis unter die Dachspitze geöffnet werden. Vom Wohnbereich gelangen Sie auf den umlaufenden Balkon. Die Küche bietet direkten Zugang zum Garten und einer kleinen Terrasse. Im Untergeschoss befindet sich eine nahezu identische Grundrissgestaltung. Durch Leichtbauwände entstanden eine separate Wohnküche mit Technikraum sowie ein großes Wohnzimmer mit Terrassenzugang. Ein Schlafzimmer, ein modernisiertes Duschbad (2012) , Saunaraum sowie Heizungs- und Vorratsflächen ergänzen das Geschoss. Das Gartengrundstück bietet viel Privatsphäre und Rückzugsmöglichkeiten. Drei Stellplätze befinden sich direkt vor dem Haus. Die ehemalige Garage eignet sich heute als Werkstatt oder Abstellfläche.

Frau Perina Pasquazzo
Tel. 004926628884940
info@bender-immobilien.de



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.

Lagebeschreibung

Die Örtlichkeit liegt idyllisch im Westerwald und verbindet naturnahes Wohnen mit einer sehr guten örtlichen Infrastruktur. Im Ort befinden sich ein Kindergarten, eine Grundschule sowie ein Arzt, Zahnarzt und eine Apotheke. Für den täglichen Einkauf steht unter anderem ein REWE-Markt im Gewerbegebiet zur Verfügung. Weiterführende Schulen sowie zusätzliche Einkaufs- und Freizeitangebote finden sich im nahegelegenen Bad Marienberg und in Hachenburg. Über die B 414 besteht eine gute regionale Verkehrsanbindung; auch die Autobahnen A3 und A45 sind erreichbar. Der örtliche Bahnhof bietet zudem Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr. Zahlreiche Wander- und Radwege sowie der Stöffel-Park und die Freizeitangebote rund um Bad Marienberg sorgen für einen hohen Erholungs- und Freizeitwert.

Frau Perina Pasquazzo
Tel. 004926628884940
info@bender-immobilien.de



(EG) Diele



(EG) Gäste-WC

Frau Perina Pasquazzo

Tel. 004926628884940

info@bender-immobilien.de



(EG) Flur



(EG) Büro o. Schlafzimmer

Frau Perina Pasquazzo

Tel. 004926628884940

info@bender-immobilien.de



(EG) Schlafzimmer



(EG) Schlafzimmer

Frau Perina Pasquazzo

Tel. 004926628884940

info@bender-immobilien.de



(EG) Wannenbad



(EG) Essbereich

Frau Perina Pasquazzo

Tel. 004926628884940

info@bender-immobilien.de



(EG)Wohn-/Essbereich



(EG) Wohnbereich

Frau Perina Pasquazzo

Tel. 004926628884940

info@bender-immobilien.de



(EG) Küche



Sitzbereich neben der Küche

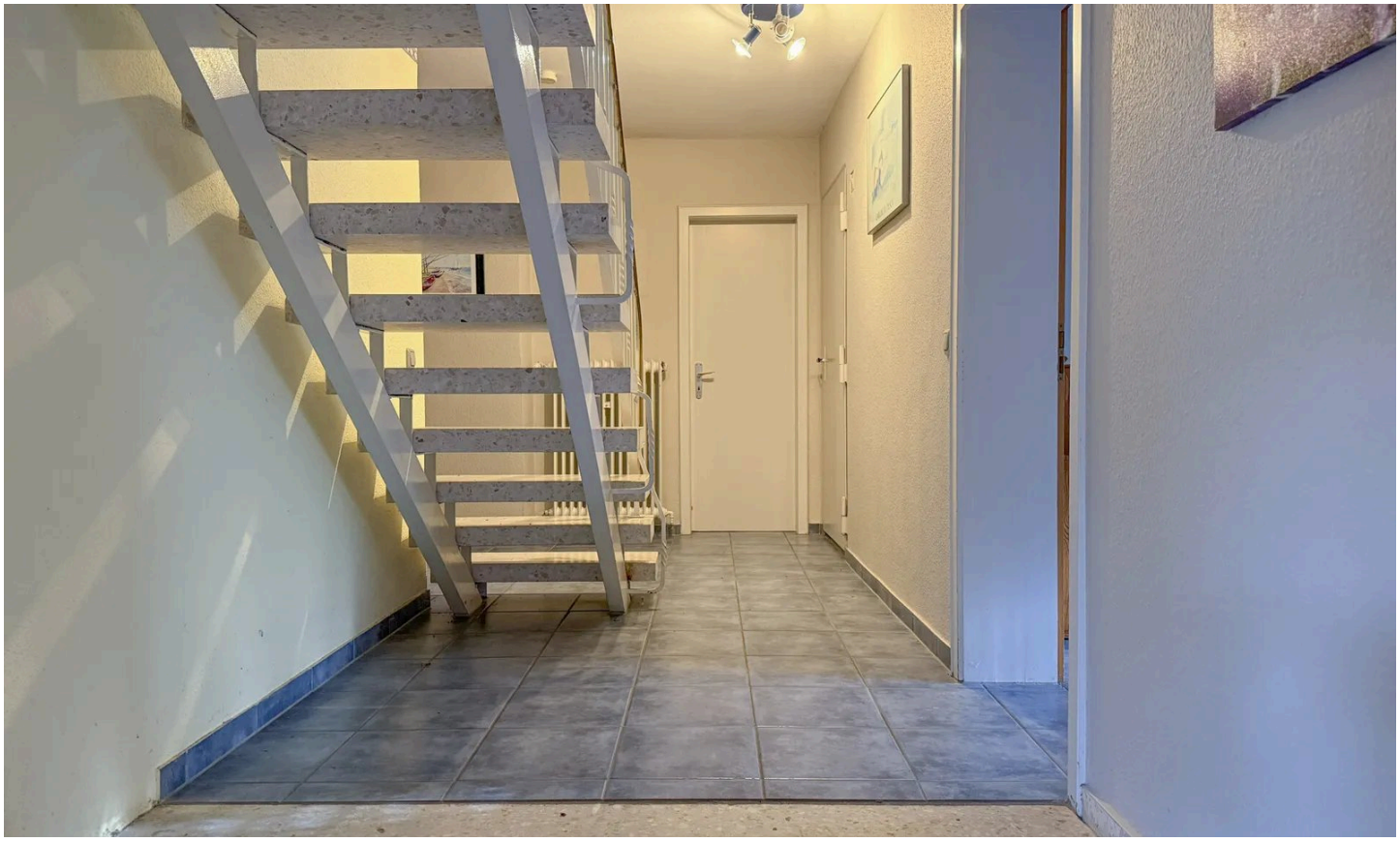
Frau Perina Pasquazzo

Tel. 004926628884940

info@bender-immobilien.de



Sitzbereich neben der Küche



(UG) Flur

Frau Perina Pasquazzo

Tel. 004926628884940

info@bender-immobilien.de



(UG) Küche



(UG) Küche

Frau Perina Pasquazzo

Tel. 004926628884940

info@bender-immobilien.de



(UG) Küche



(UG) Wohnzimmer mit Terrasse

Frau Perina Pasquazzo

Tel. 004926628884940

info@bender-immobilien.de



(UG) Wohnzimmer mit Terrasse



(UG) Flur

Frau Perina Pasquazzo

Tel. 004926628884940

info@bender-immobilien.de



(UG) Duschbad



(UG) Sauna

Frau Perina Pasquazzo

Tel. 004926628884940

info@bender-immobilien.de



3 Stellplätze



Seitenansicht

Frau Perina Pasquazzo

Tel. 004926628884940

info@bender-immobilien.de



Hofbereich/ehem. Garage



Luftansicht

Frau Perina Pasquazzo

Tel. 004926628884940

info@bender-immobilien.de



Seitenansicht



Straßenansicht

Frau Perina Pasquazzo

Tel. 004926628884940

info@bender-immobilien.de



Seitenansicht



Gartenansicht

Frau Perina Pasquazzo

Tel. 004926628884940

info@bender-immobilien.de



Hintere Gebäudeansicht

Frau Perina Pasquazzo

Tel. 004926628884940

info@bender-immobilien.de

Ausstattung

— Fenster: isolierverglaste Kunststofffenster mit manuellen Rollläden

— Böden: Fliesen, Laminat

— Dach: verzinkt mit Kunststoffbeschichtung

— Heizung: Gas-Zentralheizung (ca. 1996 Niedertemperatur ohne Austauschpflicht)

— Kaminanschluss im Wohnbereich

— Warmwasseraufbereitung dezentral in Kombination mit PVA (10,26 kWp /2010)

— Balkon und zwei Terrassen

— 3 Stellplätze

— Sat-TV

— Kriechspeicher, ehem. Garage als Werkstatt oder Abstellfläche

Sonstiges

Bad Marienberg, weit über die Grenzen des Westerwalds, als Kur- und Badestadt bekannt, bietet alle denkbaren Annehmlichkeiten einer Kleinstadt und schafft als Mittelzentrum zudem einige tausend Arbeitsplätze mittelständischer Firmen und Unternehmen. Die Region verfügt attraktive Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten. Zu nennen wären hier das Marienbad als Kurschwimmbad mit Sauna- und Wellnessbereich, der beliebte Wildpark samt einer Kletterwaldanlage, Kur- und Basaltpark, eine Vielzahl an gut gekennzeichneten Wander- und Radwegen (Westerwaldsteig), zwei Skilifte und eine Rodelbahn, zwei Golfplätze in je ca. 15 min Entfernung, Reitsport, Tennis uvm. Autobahnanbindungen in alle Richtungen sind in ca. 20-30 Min. zu erreichen, die Flughäfen Köln und Frankfurt liegen ca. 60 Min. entfernt

Frau Perina Pasquazzo
Tel. 004926628884940
info@bender-immobilien.de



Ihr Ansprechpartner

Frau Perina Pasquazzo

Bender & Bender Immobilien Gruppe GmbH

Telefon: 004926628884940

E-Mail: info@bender-immobilien.de

Diese Immobilie online