DIETRICH IMMOBILIEN



**Objekt-Nr. 20014-LM-L-6761**

56414 WALLMEROD

# Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss, Garage & großem Garten in attraktiver Lage!

| WOHNFLÄCHE | GRUNDSTÜCKSFLÄCHE | ZIMMER | KAUFPREIS |
|---|---|---|---|
| ca. 240 m² | ca. 720 m² | 5 | 429.000 € |



Haus zum Kauf

# Eckdaten

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | **429.000 €** |
| Wohnfläche | **ca. 240 m²** |
| Zimmer | **5** |
| Grundstücksfläche | **ca. 720 m²** |
| Verfügbar ab | **sofort** |
| Baujahr | **1999** |
| Kategorie | **Standard** |
| Zustand | **Gepflegt** |
| Bauweise | **Massiv** |
| Dachform | **Satteldach** |
| Unterkellert | **Nein** |
| Etagen | **1** |
| Schlafzimmer | **3** |
| Badezimmer | **2** |
| Balkone | **1** |
| Terrassen | **1** |

| | |
|---|---|
| Bad mit | **Dusche, Wanne, Bidet** |
| Küche | **Einbauküche** |
| Boden | **Laminat** |
| Kamin | **Ja** |
| Gäste-WC | **Ja** |
| Dachboden | **Ja** |
| Käuferprovision | **3,57 % inkl. 19 % MwSt.** |
| Energieausweistyp | **Verbrauch** |
| Gültig bis | **04.08.2036** |
| Endenergieverbrauch | **63,87 kWh/(m²a)** |
| Energieeffizienzklasse | **B** |
| Baujahr | **2024** |
| Wesentlicher Energieträger | **Gas** |
| Befeuerungsart | **Gas** |
| Heizungsart | **Zentralheizung, Fußbodenheizung** |
| Energieausweis | **2014** |

Frau Silke Weller

Tel. 004964319754400

info@bender-immobilien.de



Rückansicht

## Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Einfamilienhaus in massiver Bauweise befindet sich in ruhiger Wohnlage und überzeugt mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 240 m² auf zwei Ebene und auf einem ca. 720 m² großen Grundstück. Das im Jahr 1999 errichtete Haus bietet mit insgesamt 6 Zimmern, darunter 4 Schlafzimmer und 2 Badezimmer, ausreichend Platz für Familien, Paare mit hohem Platzbedarf oder anspruchsvolle Käufer, die Wert auf komfortables Wohnen legen.
Die Immobilie präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und ist sofort bezugsfertig. Die Ausstattung ist als normal einzustufen und überzeugt mit durchdachten Details wie Laminatböden, einer Einbauküche, einem Gäste-WC sowie einem gemütlichen Kamin, der für eine angenehme Wohnatmosphäre sorgt. Die Terrasse lädt zum Entspannen im Freien ein und bietet einen schönen Übergang in den Gartenbereich.
Ein besonderes Highlight ist der vorhandene Pool, der an warmen Tagen für zusätzliche Lebensqualität sorgt und das Haus zu einer attraktiven Wohlfühloase macht. Dank der ebenerdigen Bauweise mit nur einer Etage bietet die Immobilie ein komfortables und praktisches Wohnkonzept, das sich ideal für verschiedenste Lebenssituationen eignet.

Frau Silke Weller
Tel. 004964319754400
info@bender-immobilien.de




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

# Lagebeschreibung

Das Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen und naturnahen Wohnlage in Oberahr, einer charmanten Gemeinde im Westerwald. Die Umgebung ist geprägt von viel Grün, einer angenehmen Nachbarschaft und einem entspannten Wohnumfeld mit hohem Erholungswert.
Trotz der ländlichen Atmosphäre sind Einrichtungen des täglichen Bedarfs in den umliegenden Orten gut erreichbar. Auch Kindergärten, Schulen sowie weitere Versorgungsmöglichkeiten befinden sich in akzeptabler Entfernung. Die gute Anbindung an das regionale Verkehrsnetz ermöglicht eine zügige Erreichbarkeit der nächstgrößeren Ortschaften und Städte.
Die Lage eignet sich ideal für alle, die ein ruhiges Zuhause im Grünen suchen und dennoch Wert auf eine solide Infrastruktur und eine gute Anbindung legen.

Frau Silke Weller
Tel. 004964319754400
info@bender-immobilien.de



Vorderansicht



Seitenansicht

Frau Silke Weller

Tel. 004964319754400

info@bender-immobilien.de



Seitenansicht



Hofbereich mit Doppelgarage

Frau Silke Weller

Tel. 004964319754400

info@bender-immobilien.de



Terrasse



Terrasse

Frau Silke Weller

Tel. 004964319754400

info@bender-immobilien.de



Freisitz



Garten

Frau Silke Weller

Tel. 004964319754400

info@bender-immobilien.de



Pool



Flur EG

Frau Silke Weller

Tel. 004964319754400

info@bender-immobilien.de



Gäste-WC EG



Essen EG

Frau Silke Weller

Tel. 004964319754400

info@bender-immobilien.de



Wohnen EG



Wohnen

Frau Silke Weller

Tel. 004964319754400

info@bender-immobilien.de



Küche EG



Diele EG

Frau Silke Weller

Tel. 004964319754400

info@bender-immobilien.de



Kind EG



Kind EG

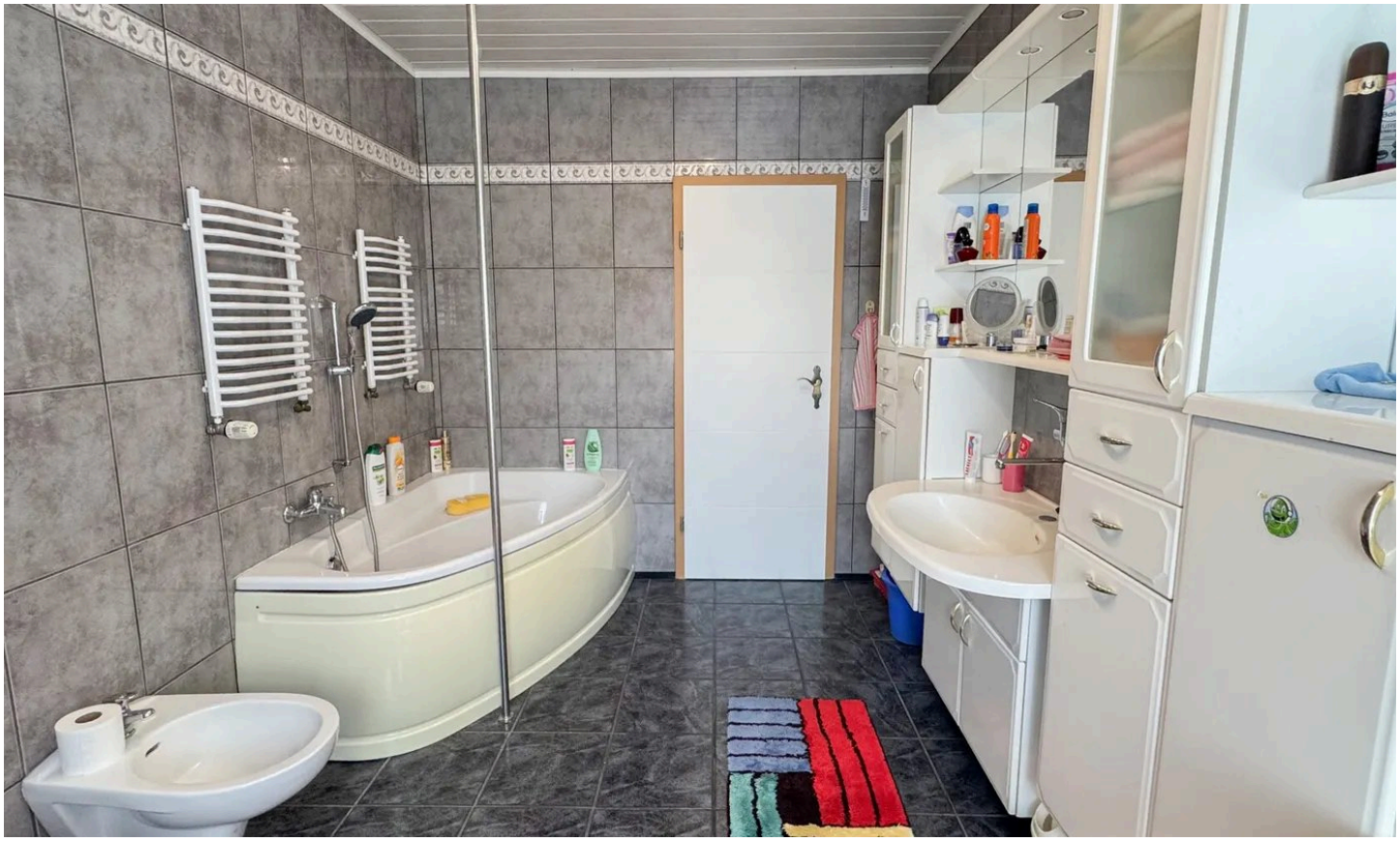
Frau Silke Weller

Tel. 004964319754400

info@bender-immobilien.de



Tageslichtbad mit Wanne und Dusche EG



Tageslichtbad mit Wanne und Dusche

Frau Silke Weller

Tel. 004964319754400

info@bender-immobilien.de



Schlafen EG




HWR EG

Frau Silke Weller

Tel. 004964319754400

info@bender-immobilien.de



Flur DG



Wohnen DG

Frau Silke Weller

Tel. 004964319754400

info@bender-immobilien.de



Wohnen DG



Barbereich DG

Frau Silke Weller

Tel. 004964319754400

info@bender-immobilien.de



Essen DG



Küche EG

Frau Silke Weller

Tel. 004964319754400

info@bender-immobilien.de



Schlafen EG



Tageslichtbad mit Dusche DG

Frau Silke Weller

Tel. 004964319754400

info@bender-immobilien.de



Kind DG

Frau Silke Weller

Tel. 004964319754400

info@bender-immobilien.de

## Ausstattung

— Massivbauweise aus dem Baujahr 1999

— Satteldach mit Dachpfannen eingedeckt (gedämmt)

— isolierverglaste Kunststofffenster mit manuellen Rollläden

— Bodenbeläge Fliesen und Laminat

— Einbauküche

— Doppelgarage

— befestigter Hofbereich

— große Terrasse

— Pool mit Freisitz

## Sonstiges

Die Gemeinde Wallmerod ist auch der gleichnamige Sitz der Verbandsgemeinde. Die Jüngsten können sich in einem der acht Kindergärten austoben. In den sechs Grundschulen machen Grundschüler ihre ersten schulischen Schritte. Weiterführende Schulen sind in Salz (ca. 4 km), Westerburg (ca. 9 km) und Montabaur (ca. 17 km) anzutreffen. In der gesamten Verbandsgemeinde haben Sie ein breites Angebot an Vereinen, aus welchem Sie wählen können. Die Umgebung ist ideal zum Wandern, Joggen, Spazieren oder Radfahren. Behörden, Ärzte, Apotheken und Lebensmittelgeschäfte liegen in Wallmerod. Ein weiterer Pluspunkt ist die verkehrsgünstige Lage. Die Bundesstraße B8 verläuft durch Wallmerod und die Auffahrt zur A3 bei Görgeshausen ist ca. 9 Kilometer entfernt. Die ICE-Bahnhöfe Montabaur und Limburg (ca. 21 km) ermöglichen es Pendlern die Ballungszentren Köln oder Frankfurt schnell zu erreichen.

Frau Silke Weller

Tel. 004964319754400

info@bender-immobilien.de



## Ihr Ansprechpartner


### Frau Silke Weller

Bender & Bender Immobilien Gruppe GmbH

Telefon: 004964319754400

E-Mail: info@bender-immobilien.de


Diese Immobilie online