

Objekt-Nr. SS901

56337 ARZBACH

Kernsanierte 4-Zimmer-Eigentumswohnung mit Südloggia in 56337 Arzbach PROVISIONSFREI zu verkaufen

WOHNFLÄCHE	GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	ZIMMER
ca. 116,48 m²	ca. 1.305 m²	4



Wohnung zum Kauf

Eckdaten

Wohnfläche	**ca. 116,48 m²**
Zimmer	**4**
Gesamtfläche	**ca. 125,67 m²**
Grundstücksfläche	**ca. 1.305 m²**
vermietbare Fläche	**ca. 125,67 m²**
Verfügbar ab	**ab Juni 2027**
Baujahr	**1974**
Zustand	**Modernisiert**
Etage	**1**
Etagen	**5**
Schlafzimmer	**3**
Badezimmer	**1**
Separate WCs	**1**

Balkone	**1**
Boden	**Fliesen**
Kabel-/Sat-TV	**Ja**
Stellplatz · Anzahl	**2**
Energieausweistyp	**Bedarf**
Gültig bis	**26.04.2031**
Endenergiebedarf	**22,2 kWh/(m²a)**
Energieeffizienzklasse	**A+**
Baujahr	**2021**
Wesentlicher Energieträger	**Luft/Wasser-Wärmepumpe**
Befeuerungsart	**Gas, Luft/Wasser-Wärmepumpe**
Heizungsart	**Zentralheizung, Fußbodenheizung**
Energieausweis	**2014**

Herr Soner Selcuk
Tel. 004917641160056
selcuk@onoffice.hallenpool.com



Flur vor Wohn-/Essbereich

Objektbeschreibung

Bei dem Angebot handelt es sich um eine provisionsfreie 4-Zimmer-Eigentumswohnung mit ca. 116,48 m² Wohnfläche. Sie befindet sich im 1. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses mit insgesamt sieben Parteien in 56337 Arzbach.

Das Wohnhaus wurde 2021 umfassend kernsaniert und anschließend von den Eigentümern erstmals bezogen. Vor dem Verkauf wird die Wohnung noch einmal vollständig gestrichen.

Der Grundriss umfasst einen großzügigen Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur ca. 18 m² großen, nach Süden ausgerichteten Loggia, drei weitere Zimmer, eine geräumige Diele, ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche sowie ein separates Gäste-WC. Ein ca. 8 m² großer Abstellraum bietet zusätzlichen Stauraum. Zur Wohnung gehören außerdem ein Kellerabteil und zwei Außenstellplätze, die bereits im Kaufpreis enthalten sind.

Eine professionelle Hausverwaltung ist mit der Betreuung und Organisation der Wohnanlage beauftragt.

Herr Soner Selcuk
Tel. 004917641160056
selcuk@onoffice.hallenpool.com



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

Lagebeschreibung

Die Wohnung liegt in ruhiger Ortslage von 56337 Arzbach, einem staatlich anerkannten Erholungsort auf den Höhen des Westerwaldes. Die Umgebung ist von der waldreichen Landschaft des Naturparks Nassau geprägt. Die Kurstadt Bad Ems liegt etwa sechs Kilometer entfernt. In der näheren Umgebung bieten der Limeswanderweg, der historische Ortskern mit dem Alten Rathaus und der rekonstruierte Stefansturm Möglichkeiten für Ausflüge und Erholung. Arzbach verfügt außerdem über einen Campingplatz, Tennisplätze, einen Rasen- und Hartplatz, die Veranstaltungshalle Limeshalle sowie gastronomische Angebote.

Herr Soner Selcuk
Tel. 004917641160056
selcuk@onoffice.hallenpool.com



Wohnzimmer



Loggia

Herr Soner Selcuk

Tel. 004917641160056

selcuk@onoffice.hallenpool.com



Loggia



Küche

Herr Soner Selcuk

Tel. 004917641160056

selcuk@onoffice.hallenpool.com



Flur vor Gäste-WC und Abstellraum



Gäste-WC

Herr Soner Selcuk

Tel. 004917641160056

selcuk@onoffice.hallenpool.com



Kind 1



Kind 2

Herr Soner Selcuk

Tel. 004917641160056

selcuk@onoffice.hallenpool.com



Bad



Dusche

Herr Soner Selcuk

Tel. 004917641160056

selcuk@onoffice.hallenpool.com



Hauswirtschaftsraum



Eltern

Herr Soner Selcuk

Tel. 004917641160056

selcuk@onoffice.hallenpool.com

Ausstattung

— Die Wohnung ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Die zentrale Wärmeversorgung erfolgt bivalent über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe und einen Gas-Brennwertkessel. Kunststofffenster mit dreifacher Isolierverglasung und warmer Kante sorgen für eine gute Wärmedämmung. Sie sind außen grau in DB 703 foliert und mit elektrisch betriebenen Rollläden versehen.

— In den nicht gefliesten Räumen ist verklebter Vinylboden in Eiche-Natur-Optik verlegt, ergänzt durch weiße Fußleisten. Badezimmer und Gäste-WC sind mit Feinsteinzeug gefliest. Das erneuerte Badezimmer verfügt über eine Badewanne, eine Dusche sowie neue Sanitärobjekte und Armaturen. Ein separates Gäste-WC und ein praktischer Abstellraum ergänzen die Ausstattung.

— Die nach Süden ausgerichtete Loggia ist ca. 18 m^2 groß und ebenfalls mit Feinsteinzeug gefliest. Eine hochwertige Einbauküche sowie eine Video-Gegensprechanlage runden das Angebot ab.

— Laut vorliegenden Unterlagen liegt ein bis zum 26.04.2031 gültiger Energiebedarfsausweis vor. Die Wohnung ist der Energieeffizienzklasse A+ zugeordnet. Der rechnerische Endenergiebedarf beträgt ca. 22,20 kWh/(m^2·a), der ausgewiesene Jahres-Primärenergiebedarf 35,19 kWh/(m^2·a).

Sonstiges

Haftungsausschluss:

Alle in diesem Angebot enthaltenen Angaben, Abmessungen und Preisangaben beruhen auf Angaben des Vermieters/Verkäufers (oder eines Dritten). hallenpool übernimmt hierfür keine Haftung. Die Haftung von hallenpool wird auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt.

Für die Bearbeitung Ihrer Anfrage und die Vereinbarung eines Besichtigungstermins benötigen wir folgende Angaben:

- Vollständiger Name
- Anschrift
- Telefonnummer und E-Mail-Adresse
- Anzahl der Personen, die an der Besichtigung teilnehmen möchten
- Kurze Information zu Ihrem Kaufinteresse und zum Stand Ihrer Finanzierung

Besichtigungen finden ausschließlich nach vorheriger Anmeldung und individueller Terminbestätigung statt. Ohne vollständige Angaben können wir keinen Besichtigungstermin vereinbaren.

Herr Soner Selcuk
Tel. 004917641160056
selcuk@onoffice.hallenpool.com



Ihr Ansprechpartner

Herr Soner Selcuk

hallenpool GmbH & Co. KG

Telefon: 004917641160056

E-Mail: selcuk@onoffice.hallenpool.com

Diese Immobilie online