DIETRICH IMMOBILIEN



Objekt-Nr. 20014-WW-M-5551

56581 EHLSCHEID

Großzügiges Wohnhaus mit renovierter Einliegerwohnung, Doppelgarage und gepflegtem Garten!

WOHNFLÄCHE	GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	ZIMMER	KAUFPREIS
ca. 257,46 m²	ca. 832 m²	9	399.000 €



Haus zum Kauf

Eckdaten

Kaufpreis	**399.000 €**
Wohnfläche	**ca. 257,46 m²**
Zimmer	**9**
Nutzfläche	**ca. 60 m²**
Grundstücksfläche	**ca. 832 m²**
Verfügbar ab	**sofort**
Einliegerwohnung vorhanden	**Ja**
Baujahr	**1959**
Zustand	**Modernisiert**
Bauweise	**Massiv**
Dachform	**Satteldach**
Unterkellert	**Ja**
Etagen	**2**
Badezimmer	**3**

Balkone	**3**
Bad mit	**Dusche**
Küche	**Einbauküche**
Boden	**Fliesen, Teppich, Laminat, Dielen**
Wintergarten	**Ja**
Käuferprovision	**3,57 % inkl. 19 % MwSt.**
Energieausweistyp	**Bedarf**
Gültig bis	**08.07.2036**
Endenergiebedarf	**71,65 kWh/(m²a)**
Energieeffizienzklasse	**B**
Baujahr	**1957**
Wesentlicher Energieträger	**Luft/Wasser-Wärmepumpe**
Befeuerungsart	**Luft/Wasser-Wärmepumpe**
Energieausweis	**2014**

Frau Kerstin Heinen

Tel. 004926029103980

info@bender-immobilien.de

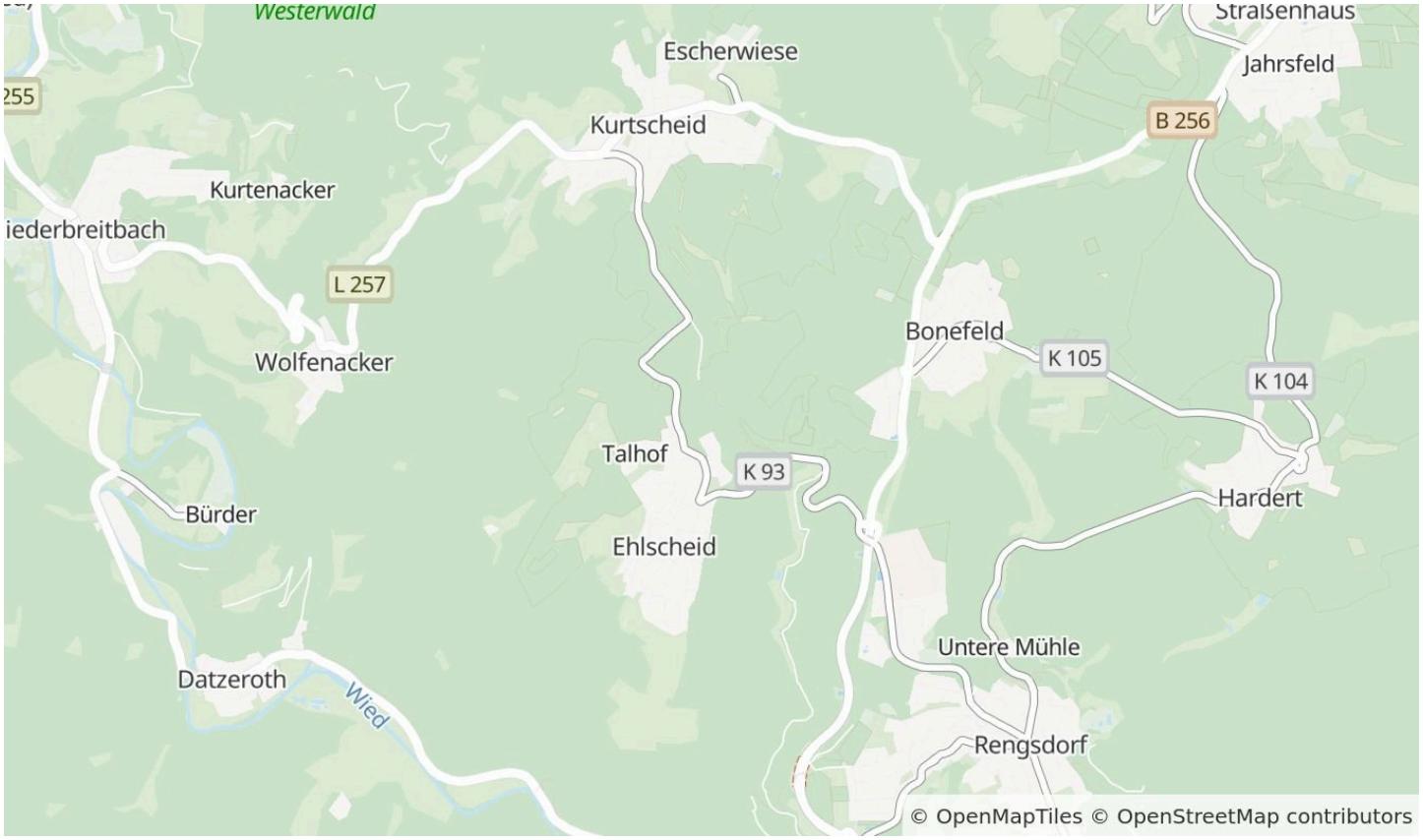


Drohnenaufnahme

Objektbeschreibung

Das freistehende Haus wurde im Jahr 1956/1957 auf einem bestehenden historischen Natursteinkeller zu einem großzügigen Wohnhaus wiederaufgebaut und im Jahr 1976 erweitert. Die gesamte Wohnfläche der Immobilie umfasst ca. 257 m². Ca. 60 m² davon beinhalten die im Jahr 2014 sanierte Einliegerwohnung, die Sie über einen separaten Eingang erreichen. Die lichtdurchflutete 2-Zimmer-Wohnung ist mit einer Einbauküche aus dem Jahr 2023 und einem Duschbad ausgestattet.
Im Haupthaus verteilt sich die Wohnfläche von ca. 170 m² auf zwei Etagen (OG und DG), die drei Räume im Erdgeschoss werden aktuell als Werkstatt und Hauswirtschaftsräume genutzt.
In beiden Wohnetagen wurde 1976 eine Loggia angebaut, von der aus Sie den unverbaubaren Fernblick genießen können. Das Duschbad im Dachgeschoss wurde im Jahr 2024 modernisiert. Zudem wurden die meisten Fenster bereits 2007 durch zweifach verglaste Kunststofffenster ersetzt. Auch die Heizungsanlage sowie das Dach wurden in den Jahren 2023 beziehungsweise 2012 erneuert.
Der Zugang zum Dachboden der Doppelgarage erfolgt über die Loggia im Obergeschoss.
Der schön angelegte Garten, der vom Innenhof zu erreichen ist, rundet dieses tolle Immobilienangebot ab.

Frau Kerstin Heinen
Tel. 004926029103980
info@bender-immobilien.de



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

Lagebeschreibung

Das gepflegte Objekt befindet sich in einer ruhigen Wohnlage, ca. 2 km von Rengsdorf entfernt. Im Ort befindet sich eine Bushaltestelle. Kindergärten sind in den Nachbarorten angesiedelt.

Einkaufsmöglichkeiten sind in Rengsdorf. Die A3 Abfahrt Neuwied/Altenkirchen bzw. die Kreisstadt Neuwied sind nur wenige Minuten entfernt.

Gleichzeitig genießen Sie hier ruhiges Wohnen im Grünen mit hohem Freizeitwert - ideal für Familien, Berufspendler oder Naturliebhaber.

Frau Kerstin Heinen
Tel. 004926029103980
info@bender-immobilien.de



Wintergarten Eingang ELW



Eingang Haupthaus

Frau Kerstin Heinen

Tel. 004926029103980

info@bender-immobilien.de



Dachboden Garage



Balkon DG

Frau Kerstin Heinen

Tel. 004926029103980

info@bender-immobilien.de



Aussicht Loggia



Gartenansicht

Frau Kerstin Heinen

Tel. 004926029103980

info@bender-immobilien.de



Seitliche Ansicht



Übergang Loggia zu DG Garage

Frau Kerstin Heinen

Tel. 004926029103980

info@bender-immobilien.de



Innenhof mit Doppelgarage



Straßenansicht

Frau Kerstin Heinen

Tel. 004926029103980

info@bender-immobilien.de

Ausstattung

— freistehend

— schön angelegter Garten

— Luft-Wärmepumpeheizung aus 2023

— Dach von Wohnhaus und Garage aus 2012

— Doppelgarage mit Dachboden

— sanierte Einliegerwohnung mit separatem Eingang und Zähler

— größtenteils doppelverglaste Kunststofffenster aus 2007

— Wintergarten

— Loggia

— Balkon

Sonstiges

Ehlscheid ist mit seinen über 1.500 Einwohnern eine Gemeinde im Kreis Neuwied – bei gutem Wetter reicht die Aussicht bis zum Siebengebirge und bis zur Festung Ehrenbreitstein in Koblenz – und liegt inmitten des Naturparks Rhein-Westerwald auf einer für den Niederwesterwald typischen welligen Hochfläche. Umgeben von Wald und Wiesen, ist die Gemeinde auch verkehrstechnisch gut angebunden. So erreicht man den Anschluss an die Bundesautobahn A3 nach ca. 7 km, bis in die Kreisstadt Neuwied sind es etwa 15 km. An das ÖPNV-Netz ist Ehlscheid über eine Busverbindung nach Neuwied angebunden. In Kurtscheid befindet sich eine Kindertagesstätte. Grund- sowie weiterführende Schulen sind im nicht mal zehn Minuten entfernten Rengsdorf und in Neuwied vorhanden. Dort befinden sich auch Ärzte, Apotheken und Geschäfte des täglichen Bedarfs.

Frau Kerstin Heinen
Tel. 004926029103980
info@bender-immobilien.de



Ihr Ansprechpartner

Frau Kerstin Heinen

Bender & Bender Immobilien Gruppe GmbH

Telefon: 004926029103980

E-Mail: info@bender-immobilien.de

Diese Immobilie online