DIETRICH IMMOBILIEN

**Immobilien-Exposé**

# Einziehen und wohlfühlen – hochwertig saniertes Zuhause mit besonderem Mehrwert!

## Objekt-Nr. 20014-AK-B-5827

# Haus zum Kauf

in 57518 Betzdorf







# Details

Kamin | Gäste-WC | Dachboden | Wintergarten

| | | |
|---|---|---|
| Kaufpreis<br>**499.000 €** | Wohnfläche<br>**186 m²** | Zimmer<br>**6** |
| Grundstücksfläche<br>**811 m²** | Baujahr<br>**1960** | Zustand<br>**Teil-/vollsaniert** |
| Bauweise<br>**Massiv** | Dachform<br>**Satteldach** | Unterkellert<br>**Ja** |
| Schlafzimmer<br>**3** | Badezimmer<br>**1** | Separate WCs<br>**1** |
| Balkone<br>**1** | Terrassen<br>**1** | Bad mit<br>**Dusche, Wanne** |
| Boden<br>**Fliesen** | Kamin<br>**Ja** | Gäste-WC<br>**Ja** |
| Dachboden<br>**Ja** | Wintergarten<br>**Ja** | Käuferprovision<br>**3,57 % inkl. 19 % MwSt.** |

## Beschreibung

Dieses ursprünglich im Jahr 1960 erbaute Einfamilienhaus wurde zwischen 2016 und 2020 umfassend und hochwertig saniert. Die moderne Pelletheizung aus dem Jahr 2016 sorgt für eine effiziente und nachhaltige Wärmeversorgung.
Das Haus überzeugt durch großzügige, helle Räume, eine geschmackvolle Ausstattung sowie einen sehr gepflegten Gesamtzustand. Ein Kamin sorgt zusätzlich für eine behagliche Wohnatmosphäre. Ein besonderes Highlight ist der große Wintergarten, der einen fließenden Übergang zur großzügigen Terrasse und dem schönen Garten schafft.
Zusätzlichen Mehrwert bietet ein separates Wohngebäude in Bungalowbauweise auf dem Grundstück. Dieses eignet sich ideal als Gästehaus, für Familienangehörige, als Homeoffice oder zur Vermietung und eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.
Der ausgebaute Dachboden erweitert die nutzbare Wohnfläche und kann flexibel als Büro, Gästezimmer oder Kinderzimmer genutzt werden.

Abgerundet wird das Angebot durch eine Doppelgarage sowie einen zusätzlichen Stellplatz, die ausreichend Platz für Fahrzeuge und weitere Abstellmöglichkeiten bieten.

### Ausstattung

- Pelletheizung (Baujahr 2016)
- Dreifach verglaste Fenster (erneuert 2018)
- Dacheindeckung erneuert (2017)
- Doppelgarage
- Zusätzlicher Stellplatz
- Großzügiger Wintergarten
- Kamin
- Ausgebauter Dachboden
- Gäste-WC
- Hochwertige Sanierung des gesamten Wohnhauses (2016–2020)
- Separates Wohngebäude in Bungalowbauweise auf dem Grundstück

### Sonstiges

Die Stadt Betzdorf hat etwa 11.000 Einwohner. Sie ist über die Bundesstraße 62 erreichbar, welche aus Altenkirchen kommend, zur etwa 20 km entfernten Großstadt Siegen in Nordrhein-Westfalen führt. Als wirtschaftlicher Schwerpunkt im Nordteil des Kreises Altenkirchen verfügt Betzdorf zusammen mit der Nachbarstadt Kirchen über alle Einrichtungen einer modernen Infrastruktur. Einzelhandelsgeschäfte, Supermärkte, Banken, Ärzte und Apotheken, Schulen und Kindergärten sind ebenso zahlreich vertreten wie Vereine und Freizeitmöglichkeiten. Die hügelige und bewaldete Umgebung ist besonders reizvoll für Naturliebhaber. Ein RE-Bahnanschluss der Siegstrecke Aachen/Köln/Siegen/Gießen ist ebenfalls vorhanden.

## Lage & Umgebung

**57518 Betzdorf**

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage von Betzdorf. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch die Innenstadt und der Bahnhof mit guten Anbindungen an die umliegenden Städte befinden sich in komfortabler Entfernung.

Die Kombination aus guter Infrastruktur und einem angenehmen Wohnumfeld macht diesen Standort besonders attraktiv für Familien, Paare und Berufspendler.




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

# Energieausweis

Energieausweistyp
**Bedarf**

Gültig bis
**24.06.2036**

Endenergiebedarf
**150,9 kWh/(m²·a)**

Energieeffizienzklasse
**E**

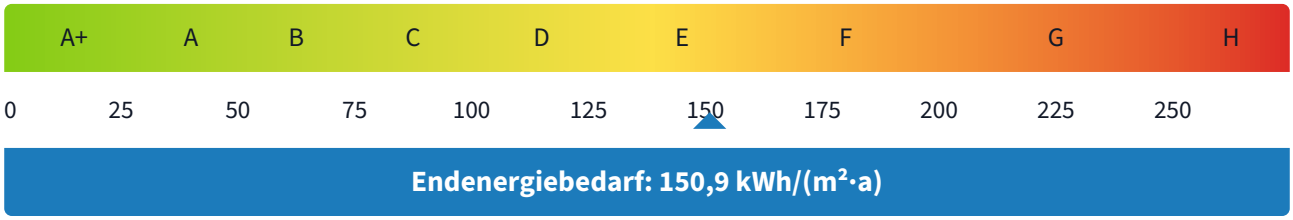
Baujahr
**1960**

Wesentlicher Energieträger
**Pellet**

Befeuerungsart
**Pellet**

Heizungsart
**Zentralheizung**

Energieausweis
**2014**





Ansicht Straße - KI bearbeitet



Garten



Eingang EG



Esszimmer EG



Wohnzimmer EG



Wohnzimmer EG



Küche EG



Wintergarten EG



Wintergarten EG



Gäste WC EG



Abstellraum EG



Schlafzimmer OG



Badezimmer OG



Kinderzimmer OG



Kinderzimmer OG



Kinderzimmer OG



Terrasse



Garten



Garten

# Kontakt

**Bender & Bender Immobilien Gruppe GmbH**

Wilhelmstr. 25

57518 Betzdorf

Telefon: 004927411829710

E-Mail: info@bender-immobilien.de

**Ihr Ansprechpartner**

Herr Matthias Hellermann

**Impressum**

www.immo-dietrich.de/impressum

**Besuchen Sie uns im Internet**

www.immo-dietrich.de

**Diese Immobilie online**

www.immo-dietrich.de/immobilie/einziehen-und-wohlfuehlen-hochwertig-saniertes-zuhause-mit-besonderem-mehrwert