DIETRICH IMMOBILIEN



Objekt-Nr. 20014-LM-L-5288

56459 GIRKENROTH

RESERVIERT Schickes Einfamilienhaus in ruhiger Lage mit Fernblick zwischen Westerburg und Dornburg!

WOHNFLÄCHE	GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	ZIMMER	KAUFPREIS
ca. 108 m²	ca. 818 m²	4	275.000 €



Haus reserviert

Eckdaten

Kaufpreis	**275.000 €**
Wohnfläche	**ca. 108 m²**
Zimmer	**4**
Nutzfläche	**ca. 149 m²**
Grundstücksfläche	**ca. 818 m²**
Verfügbar ab	**sofort**
Baujahr	**1982**
Kategorie	**Standard**
Zustand	**Teil-/vollrenoviert**
Bauweise	**Massiv**
Dachform	**Walmdach**
Unterkellert	**Ja**
Badezimmer	**1**
Separate WCs	**1**
Terrassen	**1**
Bad mit	**Dusche**

Boden	**Fliesen, Parkett**
Kabel-/Sat-TV	**Ja**
Kamin	**Ja**
Abstellraum	**Ja**
Käuferprovision	**1,88 % inkl. 19% MwSt. mindestens € 5.950,- inkl. 19% MwSt.**
Carport · Anzahl	**2**
Garage · Anzahl	**1**
Energieausweistyp	**Bedarf**
Gültig bis	**29.03.2036**
Endenergiebedarf	**280,08 kWh/(m²a)**
Energieeffizienzklasse	**H**
Wesentlicher Energieträger	**Öl**
Befeuerungsart	**Öl**
Heizungsart	**Zentralheizung**

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

Frau Silke Weller

Tel. 004964319754400

info@bender-immobilien.de



Garten

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein renoviertes Einfamilienhaus in ruhiger Lage in Girkenroth. Das 1982 massiv gebaute Haus besticht durch seinen hervorragenden Zustand und bietet großzügige Wohnverhältnisse auf einem ca. 818 m² großen, eingezäunten Grundstück.
Mit einer Wohnfläche von ca. 108 m² bietet das Haus ausreichend Platz für komfortables Wohnen. Die Immobilie verfügt über insgesamt 4 Zimmer, darunter 2 Schlafzimmer und ein modernisiertes Badezimmer, das zwischen 2017 und 2019 erneuert wurde.
Der Wohnbereich ist mit hochwertigen Parkett- und Fliesenböden ausgestattet. Die neue Terrasse mit Überdachung und integrierten Lichtkuppeln lädt zum Entspannen ein und ermöglicht einen schönen Blick in die Ferne. Das Grundstück wurde vollständig überarbeitet: Die Zufahrt aus Verbundsteinen sowie die Gehwege wurden zwischen 2018 und 2019 erneuert. Ein elegantes, handgefertigtes Edelstahlgeländer ziert die Gartentreppe. Der Zugang wird durch ein Doppelcarport, das 2018 neu errichtet wurde, komfortabel ergänzt. Im Untergeschoss befindet sich ein großer Hobbyraum zur individuellen Gestaltung.

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 der beschaulichen Gemeinde Girkenroth, im schönen Rheinland-Pfalz. Diese ruhige Wohnlage bietet eine ideale Kombination aus ländlicher Idylle und urbaner Nähe. Die umgebende Natur lädt zu entspannenden Spaziergängen und Freizeitaktivitäten im Freien ein. Girkenroth zeichnet sich durch eine freundliche Nachbarschaft und eine familienfreundliche Atmosphäre aus. Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in den nahegelegenen Ortschaften gut zu erreichen. Die Region ist zudem hervorragend an das Verkehrsnetz angebunden, sodass größere Städte wie Limburg oder Montabaur in kurzer Zeit erreichbar sind. Hier genießen Sie gleichermaßen die Vorzüge des Landlebens und die Nähe zu städtischen Annehmlichkeiten.

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



Luftbild



Garten

Frau Silke Weller

Tel. 004964319754400

info@bender-immobilien.de



Rückansicht



Hauseingang

Frau Silke Weller

Tel. 004964319754400

info@bender-immobilien.de



überdachte Terrasse



Flur

Frau Silke Weller

Tel. 004964319754400

info@bender-immobilien.de



Gäste-WC

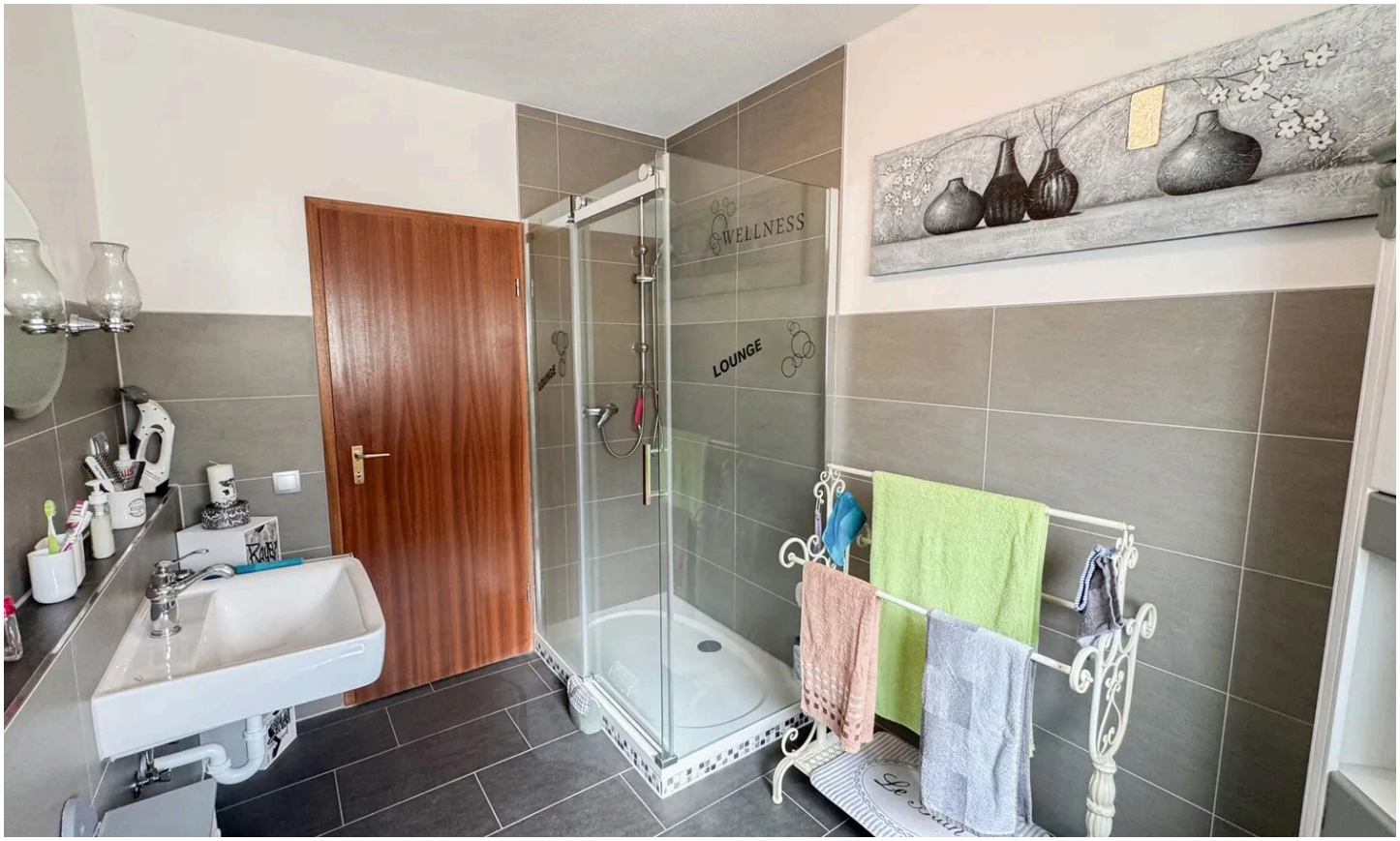


Küche

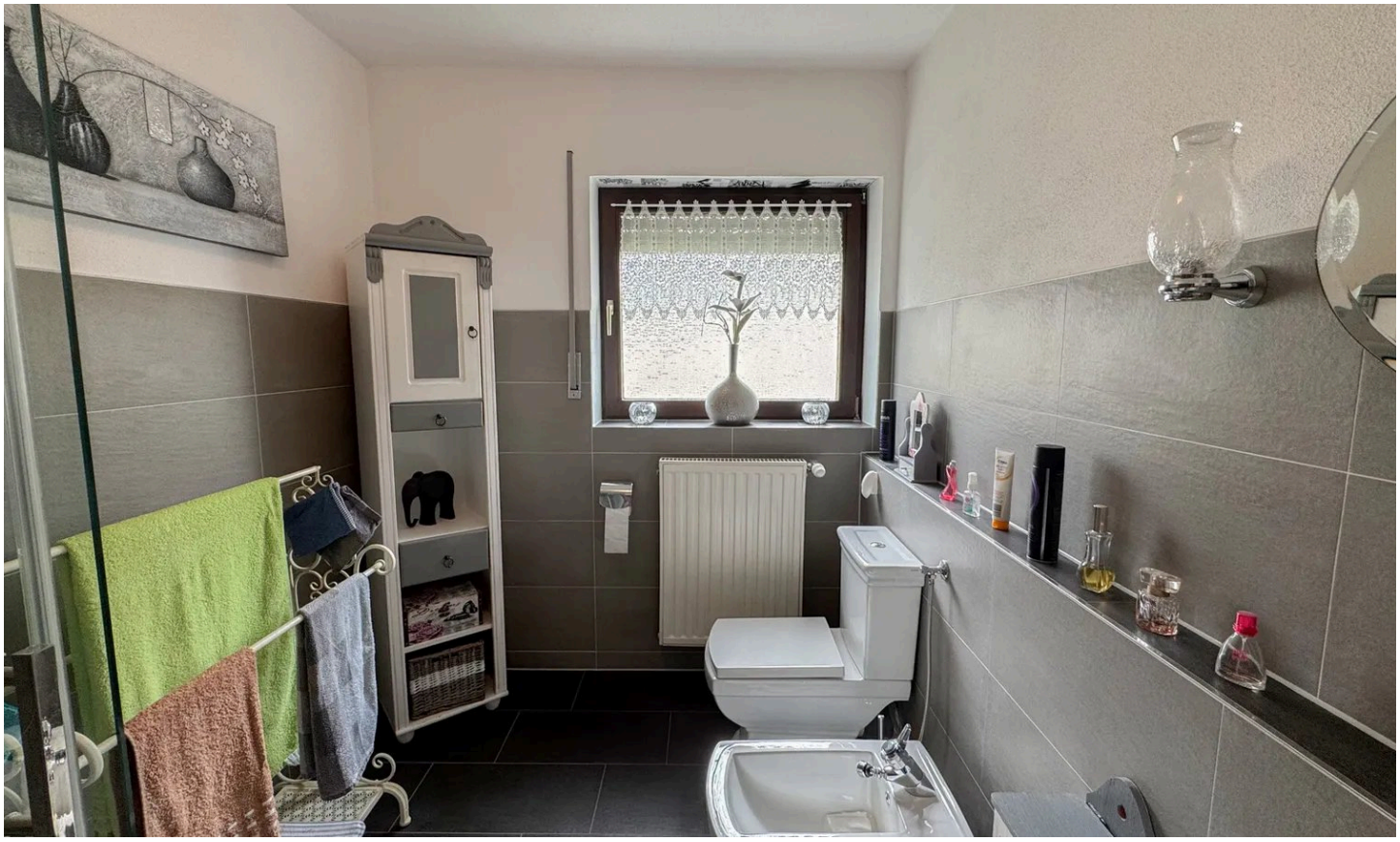
Frau Silke Weller

Tel. 004964319754400

info@bender-immobilien.de



Tageslichtbad mit Dusche



Tageslichtbad mit Dusche

Frau Silke Weller

Tel. 004964319754400

info@bender-immobilien.de



Schlafen 1



Schlafen 2

Frau Silke Weller

Tel. 004964319754400

info@bender-immobilien.de



Wohnen-Essen



Wohnen-Essen

Frau Silke Weller

Tel. 004964319754400

info@bender-immobilien.de



Terrasse

Frau Silke Weller

Tel. 004964319754400

info@bender-immobilien.de

Ausstattung

— isolierverglaste Holzfenster 1982 mit Rollläden - im Kellerbereich Kunststofffenster aus dem BJ. 2018

— Öl-Zentralheizung aus dem Baujahr 1998 - Brenner aus dem Baujahr 2002

— Massivtreppe

— Bodenbeläge mit Parkett und Fliesen

— Sanierung von Dachrinnen, Fassadenanstrich und Entwässerungsleitungen

— Walmdach mit Dachpfannen eingedeckt

— innenliegende Garage

— neues Carport

— neue Terrasse mit Überdachung

Sonstiges

Girkenroth liegt in der Verbandsgemeinde Westerburg. Das Stadtbild ist geprägt vom Schloss und der 1906 erbauten Eisenbahnbrücke. Die Stadt Westerburg ist Schulstandort mit allen Schularten. Von Grundschule über Realschule Plus, Gymnasium und Berufsbildende Schule und einer Volkshochschule ist alles vertreten. Das Vereins- und Freizeitangebot kommt auch nicht zu kurz. Behörden, Banken, Ärzte, Apotheken und Supermärkte wie Kaufland, Rewe und Aldi befinden sich in naher Umgebung. Östlich der Gemeinde verläuft die B 54, die von Limburg an der Lahn nach Siegen führt. Die nächste Autobahnauffahrt Montabaur A 3 Richtung Köln ist in ca. 18 Kilometern erreichbar. Die Anschlussstelle in Nentershausen in Richtung Frankfurt erreichen Sie nach etwa 16 Kilometern.

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