DIETRICH IMMOBILIEN



Objekt-Nr. 20014-WW-M-4798

56459 BRANDSCHEID

Gepflegtes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und ca. 220 m² Wohnfläche in ruhiger Lage von Brandscheid – Baujahr 1998

WOHNFLÄCHE	GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	ZIMMER	KAUFPREIS
ca. 220 m²	ca. 700 m²	8	299.000 €



Haus zum Kauf

Eckdaten

Kaufpreis	**299.000 €**
Wohnfläche	**ca. 220 m²**
Zimmer	**8**
Nutzfläche	**ca. 69 m²**
Grundstücksfläche	**ca. 700 m²**
Baujahr	**1998**
Zustand	**Gepflegt**
Bauweise	**Holz**
Dachform	**Krüppelwalmdach**
Unterkellert	**Ja**
Schlafzimmer	**5**
Badezimmer	**3**
Balkone	**1**

Terrassen	**1**
Boden	**Fliesen, Laminat**
Kamin	**Ja**
Käuferprovision	**3,57 % inkl. 19 % MwSt.**
Energieausweistyp	**Verbrauch**
Gültig bis	**28.07.2036**
Endenergieverbrauch	**90,54 kWh/(m²a)**
Energieeffizienzklasse	**C**
Wesentlicher Energieträger	**Flüssiggas**
Befeuerungsart	**Gas**
Heizungsart	**Zentralheizung**
Energieausweis	**2014**

Herr Martin Kroliczek
Tel. 004926029103980
info@bender-immobilien.de



Wohnzimmer EG

Objektbeschreibung

Das 1998 in hochwertiger Holzbauweise errichtete Energiehaus 36 von massa haus befindet sich auf einem ca. 700 m² großen Grundstück und bietet ca. 220 m² Wohnfläche sowie zusätzlich ca. 69 m² Nutzfläche im Untergeschoss.
Die Etagen werden derzeit als separate Wohnbereiche genutzt und verfügen jeweils über eigene Küchen und Sanitärbereiche. Dadurch eignet sich das Haus flexibel, beispielsweise als Mehrgenerationenhaus. Eine Vermietung einzelner Einheiten wäre mit geringem Anpassungsaufwand grundsätzlich denkbar.

Im Rahmen des Umbaus im Jahr 2025 wurde im Untergeschoss eine separate Einliegerwohnung geschaffen. Im Außenbereich stehen lediglich kleinere Restarbeiten an der Fassade des Anbaus aus. Ein wassergeführter Kamin unterstützt effizient die Zentralheizung und sorgt für angenehme Wohnatmosphäre.
Abgerundet wird das Angebot durch eine Photovoltaikanlage mit ca. 8,5 kWp inklusive bestehendem Einspeisevertrag.

Herr Martin Kroliczek
Tel. 004926029103980
info@bender-immobilien.de



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

Lagebeschreibung

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und naturnaher Lage der Ortsgemeinde Brandscheid innerhalb der Verbandsgemeinde Westerburg. Kindertagesstätten und Grundschulen befinden sich in den Nachbargemeinden, weiterführende Schulen sowie Ärzte, Apotheken und zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sind im nahegelegenen Westerburg (ca. 5 km) vorhanden.
Die Bundesstraße B255 in Richtung Montabaur und Herborn erreichen Sie in wenigen Fahrminuten. Über die nahegelegene A3 (Köln–Frankfurt) besteht eine hervorragende Anbindung an das Rhein-Main-Gebiet. Der ICE-Bahnhof Montabaur (ca. 20 km) ermöglicht schnelle Verbindungen nach Köln und Frankfurt in rund 30 Minuten. Die reizvolle Westerwälder Landschaft sorgt zudem für einen hohen Freizeit- und Erholungswert.

Herr Martin Kroliczek
Tel. 004926029103980
info@bender-immobilien.de



Küche EG



Seitenansicht

Herr Martin Kroliczek

Tel. 004926029103980

info@bender-immobilien.de



Terrasse



seitenansicht

Herr Martin Kroliczek

Tel. 004926029103980

info@bender-immobilien.de



Rückansicht



Esszimmer EG

Herr Martin Kroliczek

Tel. 004926029103980

info@bender-immobilien.de



Schlafzimmer EG



Gästezimmer EG

Herr Martin Kroliczek

Tel. 004926029103980

info@bender-immobilien.de



Bad EG



Flur EG

Herr Martin Kroliczek

Tel. 004926029103980

info@bender-immobilien.de



WC EG

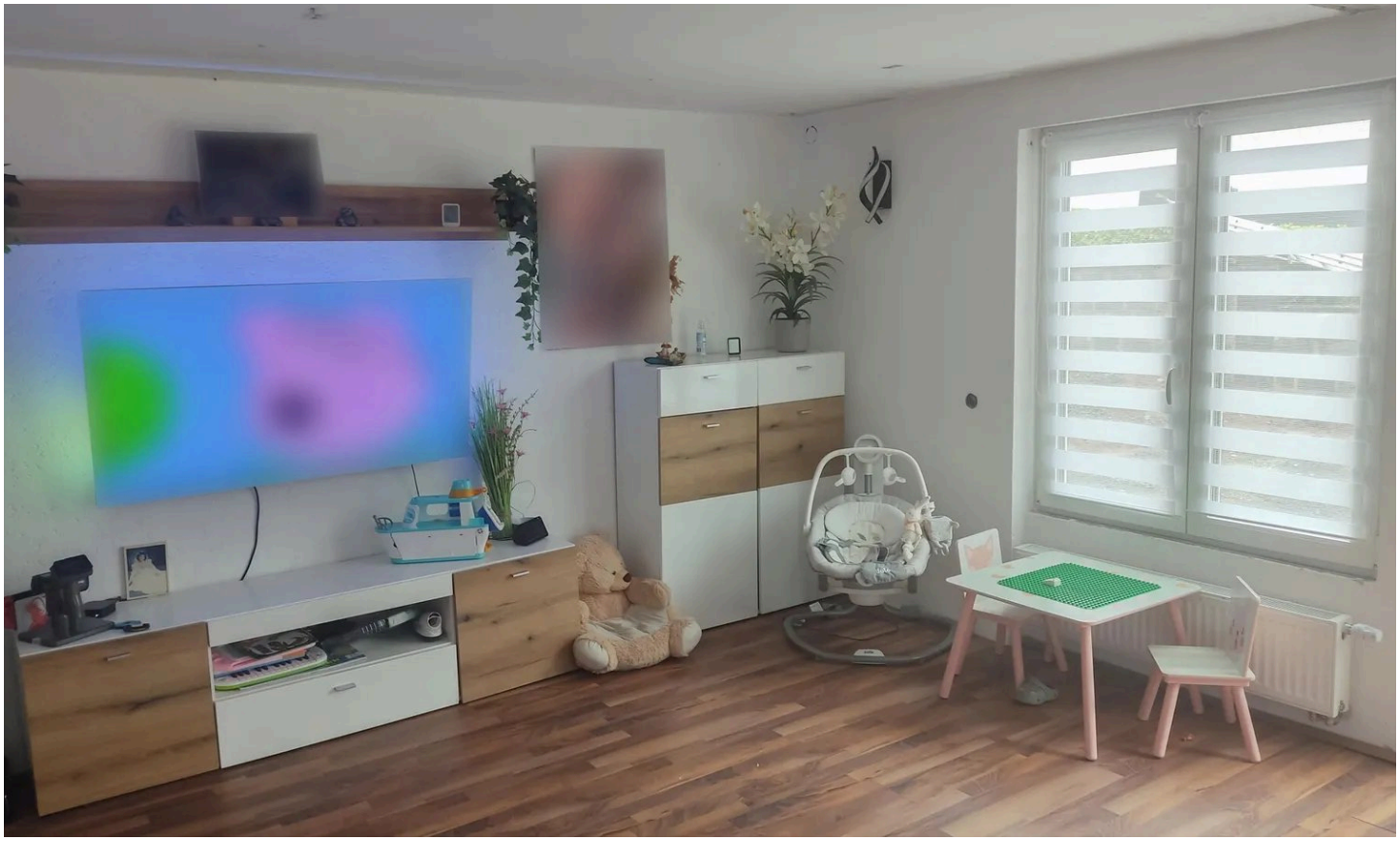


Wohnzimmer UG

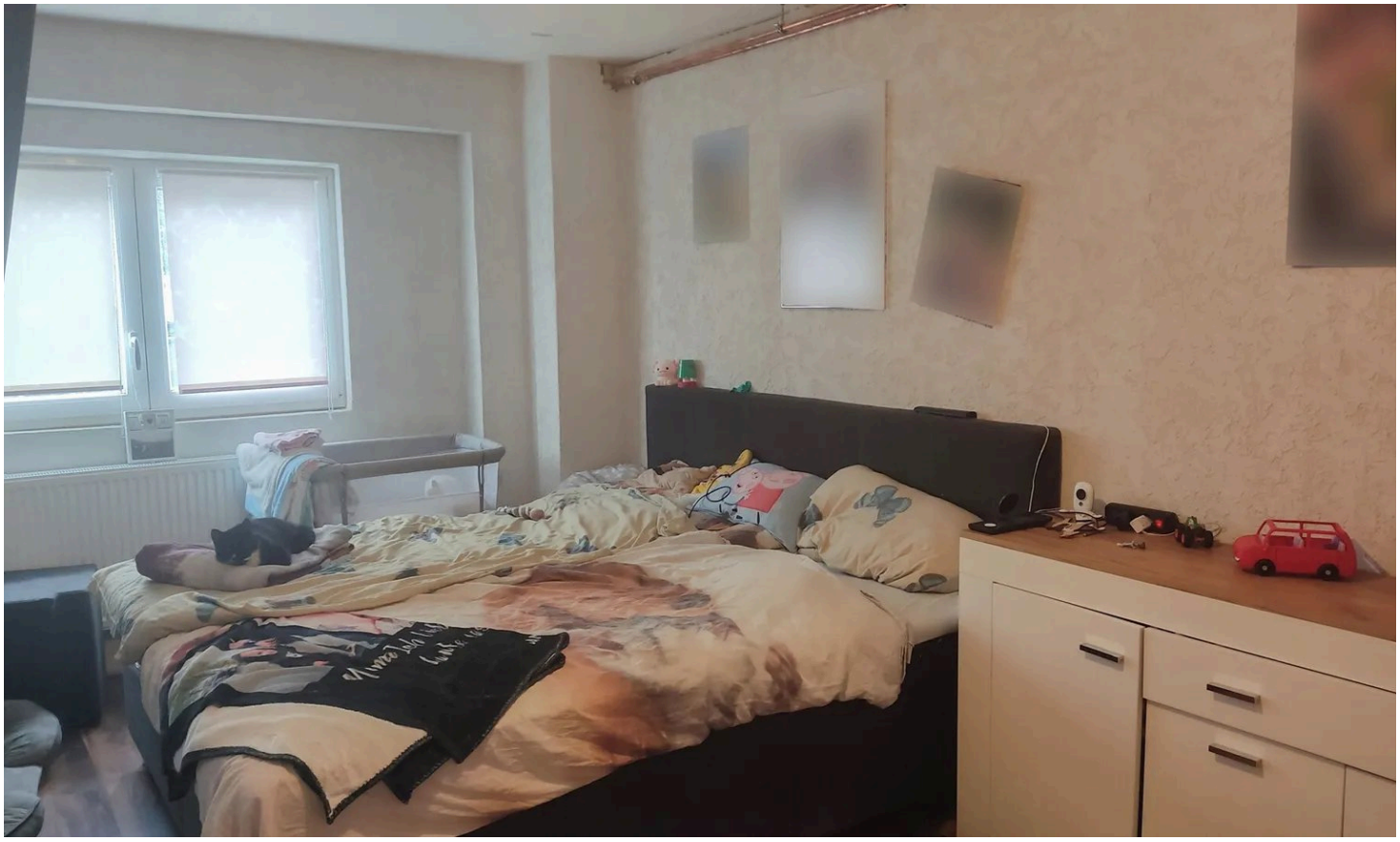
Herr Martin Kroliczek

Tel. 004926029103980

info@bender-immobilien.de



Wohnzimmer UG



Schlafzimmer UG

Herr Martin Kroliczek

Tel. 004926029103980

info@bender-immobilien.de



Küche UG



Bad UG

Herr Martin Kroliczek

Tel. 004926029103980

info@bender-immobilien.de



Wohnzimmer DG



Gästezimmer DG

Herr Martin Kroliczek

Tel. 004926029103980

info@bender-immobilien.de



Kinderzimmer DG



Küche DG

Herr Martin Kroliczek

Tel. 004926029103980

info@bender-immobilien.de



Bad DG

Herr Martin Kroliczek

Tel. 004926029103980

info@bender-immobilien.de

Ausstattung

— Gebäude & Bauweise

— Energiehaus 36 von MASSAHAUS

— Baujahr 1998, Holzbauweise

— Dacheindeckung mit Betonpfannen

— Fenster & Ausbauzustand

— Kunststofffenster mit Doppelverglasung (Baujahr 1998 und teilweise 2025 erneuert)

— Heizung & Energie

— Gasheizung (Flüssiggas), Baujahr 2021

— Pufferspeicher vorhanden

— Wassergeführter Kaminofen, an das zentrale Heizsystem angeschlossen

— Photovoltaikanlage mit ca. 8,5 kWp, Baujahr 2010

— Außenbereich

— Große Terrasse mit schönem Ausblick

— Außenpool (sanierungsbedürftig)

— Innenausstattung

— Einbauküche vorhanden

Sonstiges

Westerburg ist Sitz der gleichnamigen Verbandsgemeinde und liegt im Herzen des Westerwaldes. Das Stadtbild ist geprägt vom Schloss und der 1906 erbauten Eisenbahnbrücke. Die Jüngsten können eine der drei Kindergärten besuchen. Die Grund- und weiterführenden Schulen finden Sie in Westerburg. Behörden, Banken, Ärzte, Apotheken und Supermärkte wie Kaufland, Rewe und Aldi liegen in direkter Umgebung. Die B 255 ist in ca. 5 Minuten zu erreichen. Mit der Regionalbahn können Sie von Westerburg nach Siegen oder Limburg fahren. Zu den umliegenden Gemeinden fahren Linienbusse. Zur Autobahnauffahrt A3 (Köln/Frankfurt) gelangen Sie in ca. 20 km. Ebenfalls finden Sie hier den ICE- Bahnhof Montabaur vor, dieser ermöglicht Pendlern das Erreichen von Köln oder Frankfurt in ca. 30 Minuten.

Herr Martin Kroliczek
Tel. 004926029103980
info@bender-immobilien.de



Ihr Ansprechpartner

Herr Martin Kroliczek

Bender & Bender Immobilien Gruppe

Telefon: 004926029103980

E-Mail: info@bender-immobilien.de

Diese Immobilie online