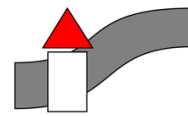


## Einziehen und Wohlfühlen - Wunderschönes Zweifamilienhaus mit Garten und Balkon Nähe Montabaur!



### Ihr Ansprechpartner

Schwelme Immobilien



### Schwelme Immobilien

Barmer Straße 1  
58332 Schwelm

Telefon: 02336 7787  
Fax: 02336 7786

#### Objektdaten

Objektnummer 20014-WW-M-1983

Wohnfläche 230 m<sup>2</sup>

## Objektbeschreibung

Das Zweifamilienhaus wurde ca. 1955 in Massivbauweise auf einem ca. 1.158 m<sup>2</sup> großen Grundstück errichtet. Die Immobilie wurde ca. 1972 erweitert und ca. 1986 ist das Dachgeschoss ausgebaut worden, somit verteilen sich heute auf drei Etagen ca. 230 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Im Erdgeschoss liegt in der rechten Haushälfte eine Gewerbeeinheit, welche zu seiner Zeit als Fotostudio genutzt wurde. Das Erdgeschoss in der linken Haushälfte ist eine abgeschlossene Wohneinheit (ca. 87 m<sup>2</sup>) und aktuell vermietet. Ober- und Dachgeschoss stellen eine zweite Wohneinheit dar. Der Balkon ermöglicht Ihnen einen herrlichen Weitblick und verschafft Ihnen, über eine Wendeltreppe, Zugang zum Garten. Für Ihren Fuhrpark stehen Ihnen zwei Garagen zur Verfügung, sowie ein großer Hof direkt vor dem Haus. Ein Garten lädt zum gärtnern und Seele baumeln lassen ein. Das derzeitige Mietverhältnis ist zum 01.08.2023 gekündigt. Somit stehen Ihnen insgesamt 13 Zimmer und 2 Waschküchen zur Verfügung.

## Lage

Die Immobilie befindet sich in Ortsrandlage von Bannberscheid, einer Gemeinde innerhalb der Verbandsgemeinde Wirges. Die Jüngsten können den Kindergarten in Staudt (ca. 1 km) besuchen. Grund- und weiterführende Schulen sind in Dernbach (ca. 4 km) und Wirges (ca. 4 km) sowie in Montabaur (ca. 7 km) anzutreffen. Behörden, Ärzte, Apotheken, Restaurants und Geschäfte sind in Wirges angesiedelt. Die B 255 verbindet Montabaur mit Herborn (Auffahrt Moschheim ca. 2 km). Zur B 8 (Limburg-Altenkirchen) gelangen Sie bei Hahn am See (ca. 8 km). Die Auffahrt zur A3 (Köln-Frankfurt) und der ICE-Bahnhof Montabaur erreichen Sie in ca. 4 Kilometern.

## Ausstattung

Die Immobilie wird mittels einer Gas-Zentralheizung aus dem Baujahr 1997 beheizt. An kalten Wintertagen sorgt ein Kachelofen für zusätzliche Wärme im Haus. Die Fenster (Bj. 1997) sind isolierverglast. Als Bodenbeläge wurde Teppichboden, Kork, Laminat, Fiesen und Eichendielen gewählt. Das Satteldach ist mit Dachpfannen (ca. 2007) eingedeckt. Die derzeitige Kaltmiete beträgt EUR 650,00,- und die Nebenkosten EUR 213,00,- ( gekündigt zum 01.08.2023 )

## Sonstiges

Die Verbandsgemeinde Wirges besteht aus 12 Ortschaften. Die Jüngsten der Region können einen der 12 Kindergärten besuchen. Neun Grund- und weiterführende Schulen finden Sie in der ganzen Verbandsgemeinde vor. Zu Behörden, Ärzte, Apotheken, Restaurants und Supermärkte (Aldi, Lidl, Rewe und Netto) gelangen Sie in Wirges. Ein Pluspunkt ist die hervorragende Verkehrsanbindung. Die B 255 ist in ca. 5 Kilometer bei Staudt zu erreichen. Die Auffahrt zur A 3 liegt bei Mogendorf (ca. 6 km), von dort ist die Auffahrt zur A 48 nur wenige hundert Meter entfernt. Der nächste ICE-Bahnhof ist in Montabaur (ca. 4 km) anzutreffen. Dieser ermöglicht Pendlern das Erreichen von Köln oder Frankfurt in ca. 30 Minuten.

## Bilder















