

## Freistehendes, sehr gepflegtes EFH (evtl. mit ELW) in ruhiger Lage von Ransbach-Baumbach!



### Ihr Ansprechpartner

Schwelme Immobilien



### Schwelme Immobilien

Barmer Straße 1  
58332 Schwelm

Telefon: 02336 7787  
Fax: 02336 7786

#### Objektdaten

**Objektnummer** 20014-WW-M-2813

**Wohnfläche** 275 m<sup>2</sup>

## Objektbeschreibung

Das charmante Einfamilienhaus in ruhiger Wohnlage von Ransbach-Baumbach wurde Mitte der 60er Jahre erbaut und ca. 1975 um einen Anbau erweitert. Dieser kann intrafamiliär oder als Einliegerwohnung genutzt werden. Der Anbau ist vollständig unterkellert. Das zweigeschossige Haus bietet eine Wohnfläche von ca. 276 m<sup>2</sup> und verfügt über insgesamt 9 Zimmer. Aktuell werden diese als 5 Schlafzimmer, 2 Wohnzimmer und jeweils ein Hobbyraum&Büro genutzt. Über das großzügige Wohnzimmer erreichen Sie die überdachte Terrasse und haben von dort aus direkten Zugang in den sehr gepflegten Garten. Hier bietet ein Gartenhaus zusätzlichen Stauraum. Die Immobilie bietet somit ausreichend Platz für eine Familie und lädt zum gemütlichen Wohnen ein. Das Haus verfügt ebenfalls einen Balkon.

## Lage

Die Immobilie befindet sich in ruhiger Lage von Ransbach-Baumbach. Ausgestattet mit Tankstellen, einer Vielzahl an Einzelhandelsgeschäften und Schulen, wird den Bewohnern die Möglichkeit geboten, ortsgebunden zu agieren. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Gärten und Grünflächen, ideal für Familien und Naturliebhaber. In unmittelbarer Nähe der Immobilie befindet sich einer der vielen Spielplätze der Gemeinde. Ransbach-Baumbach ist eine charmante Stadt in der Nähe des Rheins, die eine gute Lebensqualität und eine Vielzahl von Freizeitmöglichkeiten bietet. Die Arztpraxen sowie das nahe gelegene Krankenhaus im 6 km entfernten Dernbach, stellen zudem die ärztliche Versorgung sicher. Der ICE- Bahnhof in Montabaur ermöglicht einen unkomplizierten und umweltfreundlichen Transport in die nächsten Großstädte wie Köln und Frankfurt.

## Ausstattung

- voll unterkellertes Anbau - Öl-Zentralheizung im Haupthaus Baujahr 2000 - Gas-Zentralheizung im Anbau Baujahr 1989 - Dacheindeckung mit Kunstschiefer - zweifach verglaste Fenster im Altbau aus ca. 1990 - Terrasse - Balkon - Photovoltaikanlage aus dem Jahr 2024

## Sonstiges

Ransbach- Baumbach nennt sich die Töpferstadt des Rheinlandes, ist Sitz der gleichnamigen Verbandsgemeinde und liegt in mitten des Kannerbäckerlandes. Bis ins 17. Jahrhundert reicht die Keramik und Tonverarbeitung zurück, wofür die Region über die Grenzen hinaus bekannt war und ist. Die Jüngsten können einen der fünf Kindergärten besuchen. Viele Grund- und weiterführende Schulen finden Sie in und um Ransbach- Baumbach. Auch Vereins- und Freizeitmöglichkeiten kommen nicht zu kurz. Von Fußball über Chöre und Musikvereine bis hin zum Turnen. Behörden, Banken, Ärzte, Apotheken und Supermärkte wie Lidl, Penny und Rewe befinden sich in direkter Umgebung. Zu den Autobahnauffahrten A3 (Köln/ Frankfurt) und A48 (Koblenz/ Trier) gelangen Sie in wenigen Minuten.

## Bilder





























