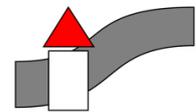


## Solides Zweifamilienhaus in ruhiger, idyllischer Wohnlage mit großem Grundstück!



### Ihr Ansprechpartner

Schwelme Immobilien



### Schwelme Immobilien

Barmer Straße 1  
58332 Schwelm

Telefon: 02336 7787  
Fax: 02336 7786

#### Objektdaten

**Objektnummer** 20014-NR-S-3093

**Wohnfläche** 227 m<sup>2</sup>

## Objektbeschreibung

Das Zweifamilienhaus wurde Anfang der 60er-Jahre massiv auf einem 850 m<sup>2</sup> großen Grundstück gebaut. Ein gegenüberliegendes Grundstück mit einer Größe von 1.250 m<sup>2</sup> gehört ebenfalls dazu und ist mit einem Häuschen bebaut. Die Gesamtwohnfläche der Immobilie beträgt 227 m<sup>2</sup> und streckt sich über zwei Wohneinheiten. Das Erdgeschoss beherbergt neben einem großen Wohn-/Essbereich (jeweils mit einem Ausgang auf Terrasse und Balkon), ein Schlafzimmer (ebenfalls mit Ausgang auf die Terrasse), einem Büro/Gästezimmer, ein Bad, ein WC und eine Küche. Diese Einheit befindet sich in einem renovierungsbedürftigen und Baujahr entsprechenden Zustand. Das Obergeschoss ist in einem gepflegten, renovierten Zustand und verfügt über ein großes Wohnzimmer, eine Küche, 2 Schlafzimmer, ein Bad mit Dusche, einen HWR und einen Abstellraum. Aktuell ist diese Wohneinheit vermietet. Das Dachgeschoss ist ausgebaut und bietet ausreichend Stauraum. Zwei weitere, ausgebaute Räume und ein Bad befinden sich im Kellergeschoss und kann ggfs. als ELW genutzt werden. Für Ihre PKW stehen ein Schotterparkplatz gegenüber der Immobilie sowie zwei Garagen im Haus zur Verfügung.

## Lage

Das Anwesen befindet sich in einer ruhigen und idyllischen Ortsrandlage, ca. 4 km von Puderbach entfernt. Angrenzende Wiesen und Felder laden direkt zum Spazieren gehen ein. Puderbach befindet sich zwischen Neuwied und Altenkirchen und liegt verkehrsgünstig an der A3 (Abfahrt Neuwied). In Puderbach finden Sie alle Einrichtungen für den täglichen Bedarf, wie auch eine Schule und einen Kindergarten.

## Ausstattung

- Öl-Zentralheizung (Bj. 2010) - isolierverglaste Kunststoff- und Holzfenster, im 1. OG 2019 erneuert - Boden mit Laminat, PVC, Fliesen und Teppich ausgelegt  
- Keller - 2 Garagen im Haus - Schotterparkplatz für 4 Fahrzeuge vor dem Haus - Terrasse & Balkon - Dach vor ca. 15 Jahren komplett erneuert (Tonpfannen, glanz engobiert)

## Sonstiges

Der Ort liegt im Naturpark Rhein-Westerwald. Zur A3 Köln-Frankfurt, Anschlussstelle Dierdorf oder Neuwied/Rengsdorf sind es nur wenige Auto- Minuten. Kindergarten und Grundschule befinden sich in Raubach und Puderbach. Ebenfalls finden Sie dort auch Banken, Post und div. Einzelhandelsgeschäfte. Auch Gastronomie und jede Menge Sport- und Freizeitmöglichkeiten finden Sie im näheren Umkreis. Besonders Naturfreunde kommen in dieser abwechslungsreichen und bewaldeten Westerwaldlandschaft voll auf Ihre Kosten.

## Bilder































