

## Saniertes Wohnhaus mit ELW in toller Höhenlage! Frei ab Sommer 2025



### Ihr Ansprechpartner

Schwelme Immobilien



### Schwelme Immobilien

Barmer Straße 1  
58332 Schwelm

Telefon: 02336 7787

Fax: 02336 7786

#### Objektdaten

Objektnummer 20014-WW-H-3163

Wohnfläche 178 m<sup>2</sup>

## Objektbeschreibung

Dieses top gepflegte Wohnhaus mit vermieteter Einliegerwohnung bietet Ihnen ein komfortables Wohnerlebnis auf einer Wohnfläche von ca. 178 m<sup>2</sup>. Die Immobilie wurde ursprünglich um 1969 errichtet, 1979 mit einem Anbau versehen und zuletzt in 2010 vollständig saniert. Sie besticht durch ein hochwertiges und einladendes Ambiente und stellt Ihnen in der Hauptwohnung insgesamt 4 Zimmern, darunter 2 Schlafzimmer und 2 Badezimmer zur Verfügung. Die offene Einbauküche mit direkt angrenzendem Essbereich und Blick auf die große Terrasse sind ein besonderer Blickfang. Nahtlos an den Essbereich grenzt der Wohnbereich mit Kaminofen, großer Fensterfront und einem herrlichem Weitblick. Ein Highlight stellt das voll ausgestattete Badezimmer dar. Mit großer bodentiefer Dusche, einer Wellnessbadewanne & Smarthome System bleiben keine Wünsche offen. Das Dachgeschoss ist zur Hälfte ausgebaut und beherbergt einen Gästebereich mit Wohn-/Schlafzimmer und eigenem Bad. Das Untergeschoss teilt sich Keller und ELW auf und ist über beide Einheiten begehbar, sofern erwünscht. Der Garten ist liebevoll gestaltet und verfügt über eine wunderschöne Bepflanzung, einen Fischteich, Pavillon und Terrasse. Ein Gewächshaus rundet das Angebot ab. Die Verfügbarkeit dieser Immobilie ist ab Sommer 2025 geplant, sodass Sie ausreichend Zeit haben, Ihre Umzugspläne in Ruhe zu realisieren.

## Lage

Die Immobilie liegt in einer ruhigen Ortschaft, innerhalb der Verbandsgemeinde Bad Marienberg. Ein Kindergarten und eine Grundschule befinden sich in der Nachbargemeinde in nur ca. 3 km Entfernung. Weiterführenden Schulen befinden sich in Bad Marienberg (ca. 6 km). Ebenfalls sind dort Behörden, Ärzte, Apotheken, Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten sowie Restaurants angesiedelt. Zur B 414 (Altenkirchen-Hof) gelangen Sie bei Kirburg (ca. 2 km). Die B 255 verbindet Montabaur mit Herborn (Höhn in ca. 11 km). In Haiger (ca. 29 km) und Mogendorf (ca. 30 km) sind die nächsten Autobahnauffahrten zur A 45 (Hanau-Dortmund) und A 3 (Köln-Frankfurt) anzutreffen.

## Ausstattung

- Ursprungsbaujahr ca. 1969 / Anbau ca. 1979 / Komplettsanierung ca. 2010 - Behinderten- und altersgerechte Einliegerwohnung (vermietet) - Verbindung Hauptwohnung & ELW besteht noch (z.B. für Mehrgenerationenhaushalt) - Beheizung: Luftwärmepumpe/Fußbodenheizung, Kaminofen - Fenster: dreifachverglaste Kunststofffenster mit Wärmeschutz + elektrische Rollläden - Bodenbeläge: Fliesen, Laminat - 2 Terrassen, 1 Balkon - Solar & Photovoltaik (mit Batterie-Speicher) - 3 Garagenstellplätze, 1 Außenstellplatz - Gewächshaus, Terrasse, Pavillon, Geräteschuppen, Wasseranschlüsse, Sprenkleranlage

## Sonstiges

Im Mittelzentrum von Bad Marienberg (Kurort im Herzen des Westerwaldes) finden Sie alle Annehmlichkeiten einer Kleinstadt. Der Ort selbst liegt auf ca. 470 Höhenmetern und bietet zahlreiche Wander- und Wintersportmöglichkeiten. Einzelhandelsgeschäfte, Supermärkte, Banken, Ärzte und Apotheken, Schulen, Hotels/Restaurants sind ebenso zahlreich vertreten, wie Vereine und Freizeitmöglichkeiten (2 Golfplätze in je ca. 15 min Entfernung, Reiten, Tennis, Freizeitbad mit Sauna). Die bekannten Freizeiteinrichtungen Marienbad, Basaltpark und Wildpark erreichen Sie in wenigen Minuten mit dem PKW. Autobahnanbindungen in alle Richtungen sind ca. 20-30 Min., Flughafen Köln oder Frankfurt ca. 60 Min., ICE-Bahnhof ca. 25 Min. entfernt.

## Bilder











































