

Exposé

Einfamilienhaus in Montabaur

Einfamilienwohnhaus mit Flair in Montabaur



Objekt-Nr. **OM-327576**

Einfamilienhaus

Verkauf: **349.000 €**

Ansprechpartner:
Uwe Müller

56410 Montabaur
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	1930	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	679,00 m ²	Schlafzimmer	3
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	7,00	Garagen	1
Wohnfläche	210,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Einfamilienwohnhaus mit Flair in Montabaur

Zum Verkauf steht ein Einfamilienhaus in zentraler Lage von Montabaur, das durch seine großzügige Raumaufteilung, die Kombination von Wohnen und Arbeiten sowie zahlreiche Modernisierungen überzeugt. Die Immobilie befindet sich in Montabaur (Stadt) und erstreckt sich auf einem großzügigen Grundstück von 679 m². Das Haus, ursprünglich im Jahr 1930 erbaut und 1970 erweitert, bietet eine Wohnfläche von ca. 210 m² und erfüllt damit sowohl für Familien als auch für Menschen, die von zu Hause aus arbeiten, höchste Ansprüche.

Bereits beim Betreten des Hauses spürt man die gemütliche und einladende Atmosphäre, die durch die gelungene Kombination aus klassischem Charme und modernen Akzenten geschaffen wurde. Der großzügige Eingangsbereich führt in das geräumige Erdgeschoss, das sich durch eine gelungene Raumaufteilung auszeichnet. Hier befindet sich das Herzstück des Hauses: der offene Wohn- und Essbereich, der im Jahr 2003 aufwendig renoviert wurde. Der hochwertige Parkettboden verleiht den Räumen einen zeitgemäßen Charakter und lädt zum Wohlfühlen ein.

Die Küche ist großzügig gestaltet und bietet ausreichend Platz für kulinarische Aktivitäten. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch ein praktisches Gäste-WC sowie einen Abstellraum.

Im Zwischengeschoss befindet sich das voll ausgestattete Badezimmer mit Dusche, Badewanne, WC, Bidet und Doppelwaschbecken. Dieses ist auch mit einer Fußbodenheizung ausgestattet.

Im Obergeschoss des Hauses befinden sich insgesamt drei Schlafzimmer sowie ein Ankleidezimmer, die genügend Raum für individuelle Wohnideen bieten. Das separate Gästebad sichert die Privatsphäre von Besuchern.

Das Untergeschoss verfügt über ein eigenes Büro mit separatem Eingang.

Neben den umfangreichen Renovierungen im Inneren wurde auch der Außenbereich des Hauses auf den neuesten Stand gebracht. Im Jahr 2011 wurden Hof und Außenanlage komplett neu gestaltet.

Dieses Einfamilienhaus in Montabaur ist eine seltene Gelegenheit, die Vorzüge von großzügigem Wohnen und modernem Arbeiten unter einem Dach zu vereinen.

Wir bitten um Verständnis, dass Besichtigungen der Immobilie nur mit einem

Finanzierungsnachweis möglich sind.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC, Kamin

Lage

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	271,99 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Straßenansicht

Exposé - Galerie



Seitenansicht mit Haustür



Vorgarten

Exposé - Galerie



Garage



Terrasse

Exposé - Galerie



Flur



Esszimmer

Exposé - Galerie



Klavier- und Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer



Elternbad



Elternbad

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



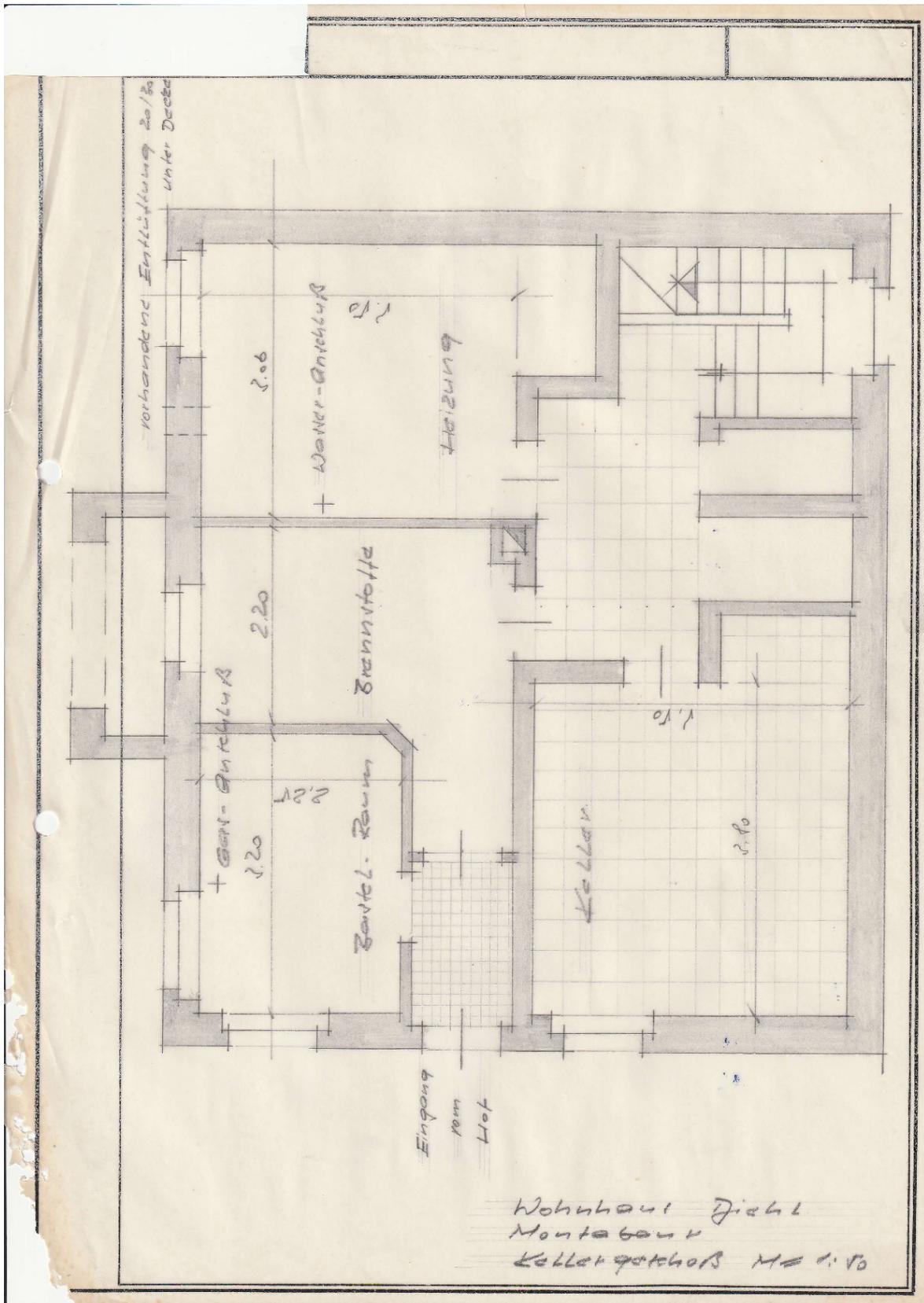
Ankleidezimmer

Exposé - Galerie

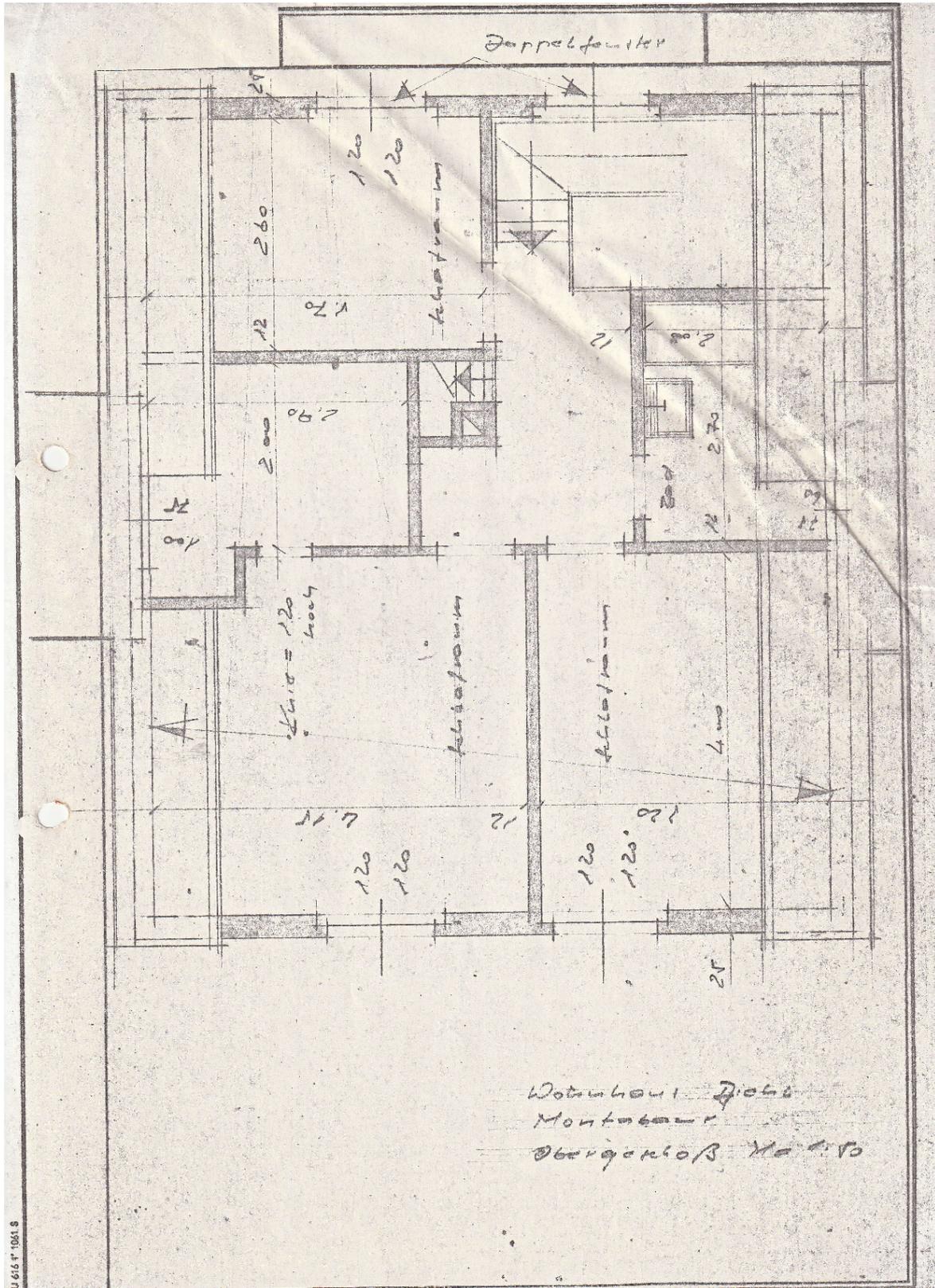


Büro im KG

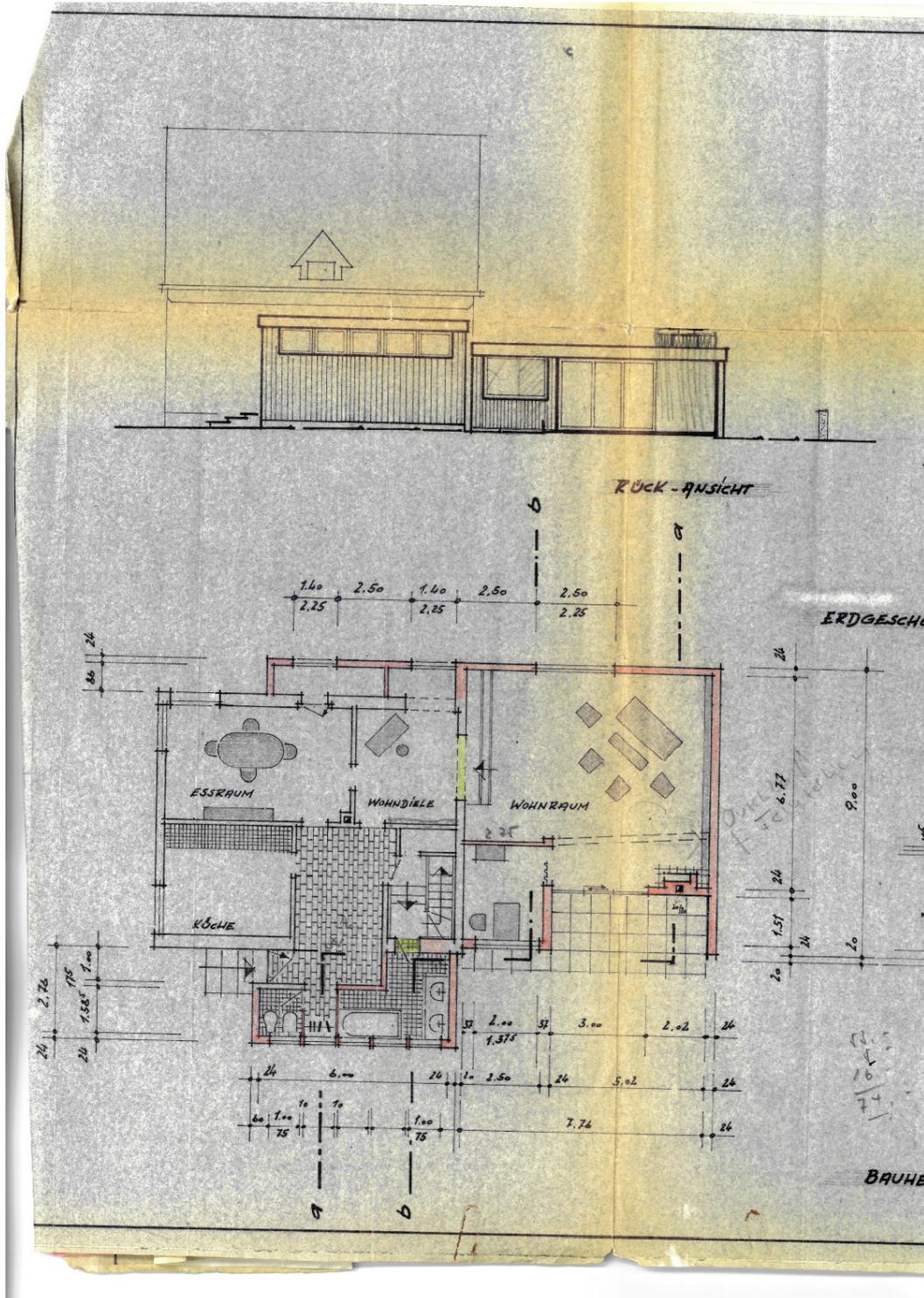
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

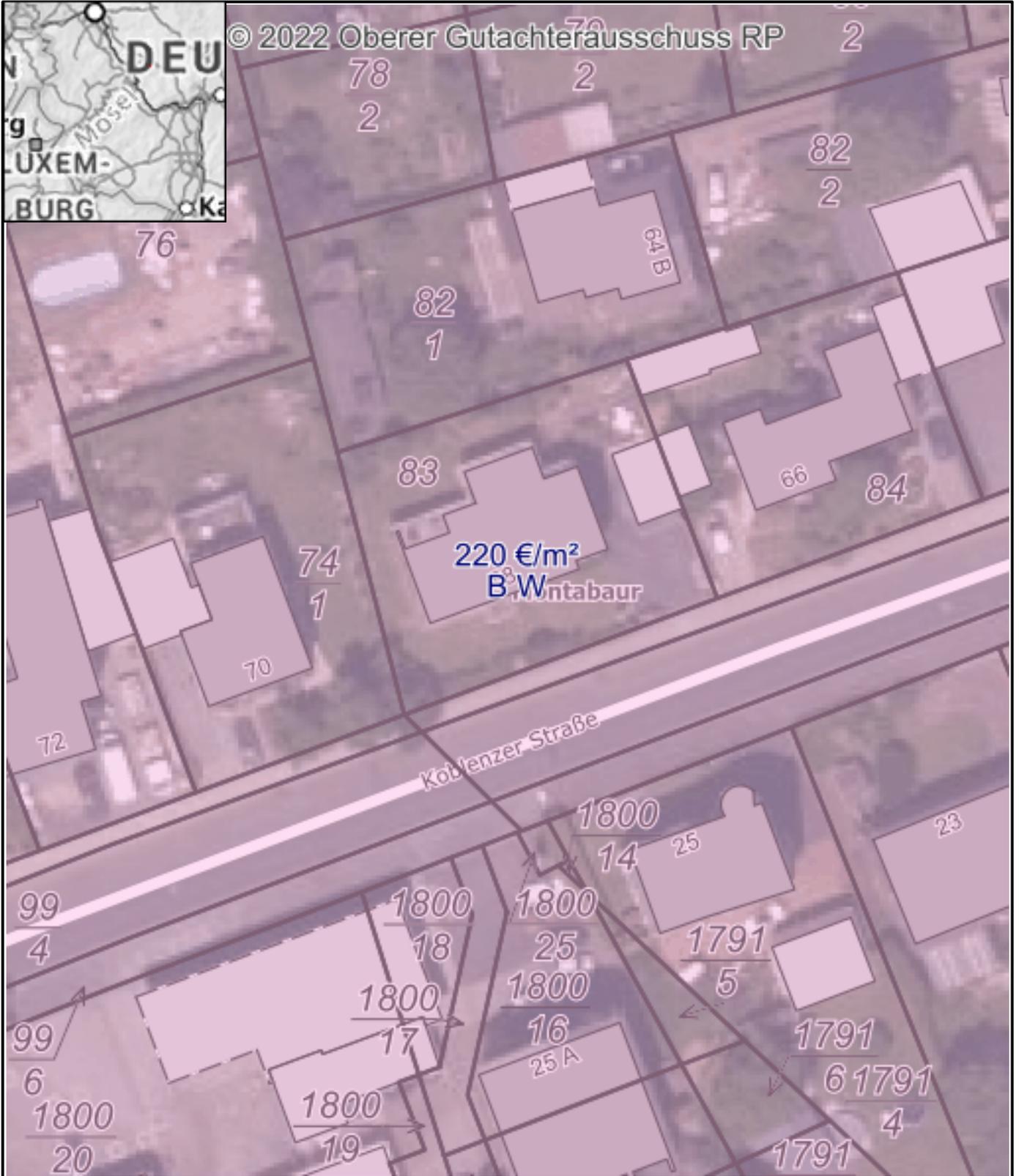


Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Bodenrichtwert
2. Lageplan



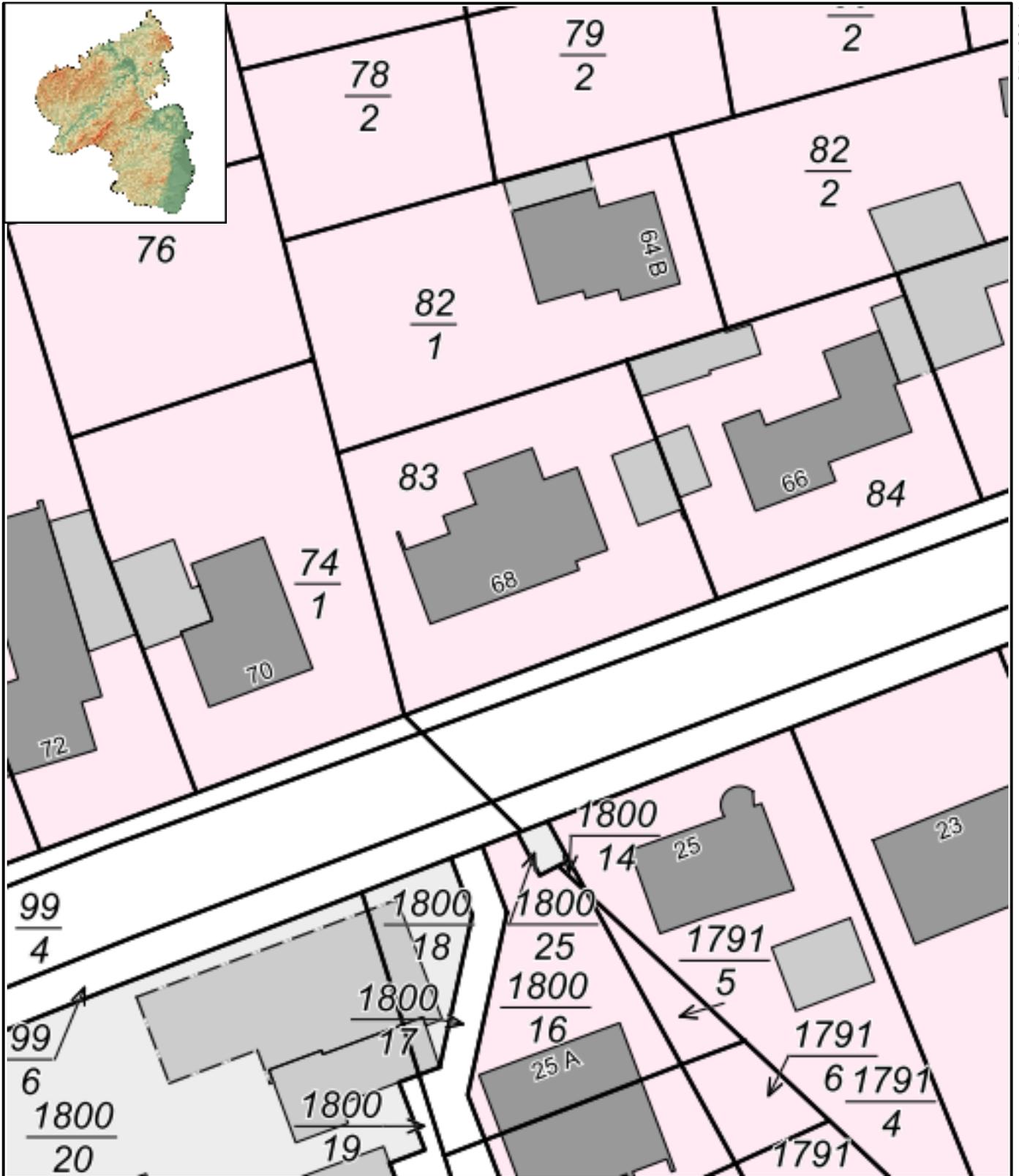
H 5587023

R 416391

Datum: 6.1.2024
Notiz

Maßstab: 1 : 500





H 5587023

R 416391

Datum: 29.9.2024

Maßstab: 1 : 500

Notiz

