

## Der perfekte Platz für die ganze Familie!

56581 Melsbach, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: 4211



Wohnfläche ca.: **158 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **6** - Kaufpreis: **294.000 EUR**



## Der perfekte Platz für die ganze Familie!

Objekt ID	4211
Objekttypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	56581 Melsbach
Etagen im Haus	2
Wohnfläche ca.	158 m <sup>2</sup>
Nutzfläche ca.	30 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.	765 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Separate WC	1
Balkone	1
Terrassen	2
Wesentlicher Energieträger	Strom
Baujahr	1978
Zustand	gepflegt
Stellplätze gesamt	2
Stellplatz	1 Stellplatz
Garage	1 Stellplatz
Ausstattung / Merkmale	Balkon, Kein Keller, Separates WC, Terrasse
Käuferprovision	3,57% zzgl. MwSt.
Kaufpreis	294.000 EUR



### Objektbeschreibung

Der perfekte Platz für die ganze Familie! In einer guten Wohnlage von Melsbach, auf einer kleinen Anhöhe thront dieses beschauliche Einfamilienhaus mit wunderbarem Weitblick und den mit Licht durchfluteten Räumlichkeiten. Beim Betreten des Hauses erkennt man sofort den gut durchdachten Grundriss im Erd/- und Untergeschoss. Im Souterrain überzeugen zwei Kinderzimmer, ein Büro, ein Badezimmer sowie der geräumige Keller-/ und Hobbyraum. Über die Echtholzterrasse im großzügigen Flurbereich gelangt man nach oben ins Erdgeschoss. Hier befindet sich ein Wohn-/ Esszimmer, das Elternschlafzimmer, ein helles Tageslichtbad sowie ein weiteres Büro oder Kinderzimmer mit direktem Ausgang auf eine wunderbare Terrasse. Sie sehen hier findet jeder seinen Platz :) Die Küche mit Zugang zum Wohn-/ Esszimmer sowie ein Gäste WC runden das perfekte Raumangebot ab. Wer dann noch nicht genug hat, erfreut sich an dem idyllisch angelegten Garten hinter dem Haus und dem weiteren sonnigen Plätzchen vor dem Haus. Lassen Sie sich überraschen von den unbegrenzten Möglichkeiten, die dieses Haus zu bieten hat. Worauf warten Sie noch? Wir freuen uns auf Ihren Anruf.

### Ausstattung

Das Haus wurde 1978 errichtet und befindet sich in einer beliebten Wohnlage von Melsbach.

- Die Heizung, alle Versorgungsleitungen sowie das Dach sind vom Baujahr.
- Ausgestattet ist das Haus mit einer Nachtspeicherheizung.
- Der Keller ist massiv, das Haus ist in Fertigbauweise erbaut.
- Die isolierverglasten Fenster sind vom Baujahr und mit Rollläden ausgestattet - im Wohnzimmer elektrisch.
- Die Bodenbeläge im Haus sind mit Fliesen, Kork und überwiegend mit Parkett ausgelegt.
- Das offene Treppenhaus ist mit einem vollautomatischen Treppenlift ausgestattet.
- Für weiteren Platzbedarf steht Ihnen ausreichende Speicherfläche zur Verfügung.
- Für Ihr Auto ist eine Garage sowie ein Stellplatz vorhanden.

### Sonstiges

Energieausweistyp: Verbrauchsausweis

Energiekennwert: 119,3 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Energieeffizienzklasse: D

Baujahr: 1978

Heizungsart: Nachtspeicherheizung

Befuerung/ Energieträger: Strom

Das Baujahr und alle Maße sind ca.-Angaben, insbesondere die Wohnfläche und die Grundstücksfläche sind vor Ort zu prüfen und sind beschreibend und keine wesentliche Eigenschaft. Wir sind für Käufer und Verkäufer provisionsberechtigter Makler. Die Käufermaklerprovision beträgt 3,57% inkl. der gesetzl. MwSt. Durch die Besichtigung eines von uns angebotenen Objektes oder durch Verhandlungen mit dem Verkäufer, akzeptieren Sie unsere Geschäftsbedingungen.



## Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	13.12.2033
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1978
Primärenergieträger	Strom
Endenergieverbrauch	119,30 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Energieeffizienzklasse	D



# STREFFING

## Immobilien

### Lage

Melsbach liegt am Rande des Westerwaldes, direkt auf der Anhöhe des Neuwieder Beckens im Naturpark Rhein-Westerwald. Der Ort gehört zur Verbandsgemeinde Rengsdorf. Im Ort befinden sich Geschäfte des täglichen Bedarfs, wie z.B. eine Bäckerei und eine Physiopraxis. Außerdem sind im Ort ein Kindergarten und eine Grundschule vorhanden. Melsbach bietet zahlreiche Freizeiteinrichtungen, wie z.B. Kunstrasenplatz, Tennisplätze, Kinderspielflächen und einen Reiterhof. Weiter gibt es mehr als 150 km gekennzeichnete Wanderwege durch stille Täler und idyllische Hochwälder mit zahlreichen Rastmöglichkeiten. Über 40 km Radwanderwege und 70 km Mountain-Bike-Strecken verschiedener Schwierigkeitsgrade lassen das Herz jedes Bikers höher schlagen.

In 10 Minuten erreichen Sie sowohl Rengsdorf als auch Neuwied. Der heilklimatische Luftkurort Rengsdorf liegt in der Ferienregion "Rheinischer Westerwald". Umgeben von Laubwäldern und weiten Feldern können Sie die Hektik des Alltags schnell vergessen. Ein Highlight für die Familie ist das schönste und modernste Freibad mit Edelstahlbecken in idyllischer Waldrandlage. Im Ort finden Sie alle Geschäfte des täglichen Bedarfs.

Neuwied ist als Einkaufsstadt bekannt und verfügt selbstverständlich auch über alle Einrichtungen des tägl. Lebens. Nette Boutiquen eine Vielzahl der einzelnen Schularten, Krankenhäuser sowie eine große Auswahl an Freizeitmöglichkeiten.



# STREFFING *Immobilien*



Aussenbild



Haus mit Garage



Rückansicht



Weitblick



Esszimmer



Wohnzimmer



# STREFFING *Immobilien*



Küche



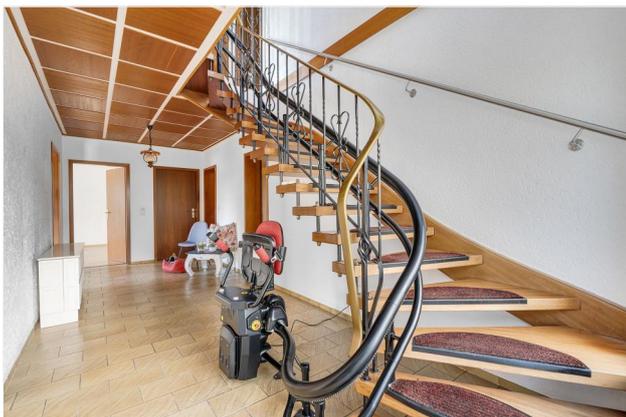
Schlafzimmer



Bad mit Wanne und Dusche



Kinderzimmer



Treppenaufgang



Kinderzimmer



# STREFFING

## Immobilien



Gäste WC



Büro



Bad mit Dusche

