



Ihr Ansprechpartner:

Herr Jürgen Schmitt

-DEKRA zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung
 -DIN EN 15733 zertifiziert (Dienstleistungen für Immobilienmakler)
 -Mitglied des Gutachterausschusses Westerwald-Taunus
 -Mitglied im Immobilienverband Deutschland (ivd)

Tel.: 02602/2416

Fax: 02602/2413

Mobil: 0171/7111718

juergen@schmitt-montabaur.de

www.schmitt-montabaur.de

Objektnummer 1-2511: Wirges, Grundbuch statt Sparbuch

Objektbeschreibung:

Zum Verkauf steht ein geräumiges Einfamilienhaus mit Doppelgarage Bj. 1980 mit Ausbaureserven. Das Objekt wird mit einem lebenslanges Wohnrecht für den derzeitigen Eigentümer versehen. Ein entsprechender Abschlag ist im Kaufpreis berücksichtigt.

Baujahr: 1980

Fläche: ca. 180m² + Ausbaureserven

Grundstücksgröße: ca. 1.312m²

Bauweise: Massivbauweise

Fenster: doppel- und dreifachverglaste Fenster aus Holz (einbruchshemmend) mit Rollläden (teilweise el.)

Dach: Dacheindeckung mit Schiefer

Beheizung: Fußbodenheizung (Gas, Bj. 2014) inkl. Warmwasserversorgung + Solarthermie

Besonderheiten:

große Doppelgarage mit Speicherraum

großer Hof mit Stellplätzen

überdachte Terrasse

Balkon

Ausbaureserven

Fassaden-Dämmung (2014)

Garten- und Gewächshaus

Raumaufteilung:

Erdgeschoss: Wohn- und Esszimmer, Küche, Abst., Diele, Schlafzimmer, Duschbad, Versorgungsräume

Dachgeschoss: 2 Zimmer, 2 Bäder, Flur, Ausbaureserven

Dachgeschoss: Spitzboden/Speicherraum (über Zugtreppe erreichbar)

Kaufpreis:

€ 222.000.-

Maklercourtage: 3,57% (inkl. MwSt.) des Kaufpreises

Erwerbskosten: 5% Grunderwerbsteuer, ca. 1% Notarkosten

Energieausweis (Verbrauchsausweis):

Gebäude: Baujahr 1980
Heizungsanlage: Baujahr 2014
wesentlicher Energieträger: Gas
Endenergieverbrauch: 82,1 kWh/(m²a)
Warmwasserverbrauch: enthalten
Effizienzklasse: C

Lage:

Die Stadt Wirges, mit Sitz der gleichnamigen Verbandsgemeindeverwaltung, bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur mit vielen Einzelhandelsgeschäften, Allgemein- und Fachmediziner, vielen Freizeit und Sportvereinen, Apotheken, Banken, Einkaufszentren, Kindergärten sowie Grund- und weiterführende Schulen. Die 5 Km entfernte Kreisstadt Montabaur bietet als Mittelzentrum eine hohe Lebensqualität sowie gute Infrastruktur und ist bekannt durch ihre idyllische Altstadt mit ihrem Wahrzeichen hoch über der Stadt, dem Schloss, für Besucher weithin sichtbar. 30 mal täglich hält der ICE im neuen Bahnhof von Montabaur und bringt Sie in ca. 30 Minuten nach Köln bzw. Frankfurt, außerdem beste Verkehrsanbindung durch A3-Anschluß. Montabaur mit Sitz der Kreis- und Verbandsgemeindeverwaltung bietet alle notwendigen Dienstleistungen, gute Einkaufsmöglichkeiten inkl. FOC (Fashion Outlet Center), alle Schularten, eine Klinik und viele Sport- und Freizeitangebote. Mit den umliegenden Gewerbegebieten ist Montabaur ein wichtiger Anlaufpunkt in der Region. Nach Koblenz mit der Rhein-Mosel-Romantik und zur Westerwälder Seenplatte sind es je ca. 20 Autominuten.

Sonstiges:

Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von diesem Objekt überzeugen. Bitte vereinbaren Sie einen Termin mit unserem Büro.

Die Angaben erfolgen laut Auskunft Dritter. Die Prüfung der Angaben obliegt dem Käufer. Angebote erfolgen freibleibend und unverbindlich. Irrtum sowie Zwischenverkauf bzw. Zwischenvermietung bleiben vorbehalten.

Immobilienvermittlungen, Gutachten und Beratungen sind die Schwerpunkte unseres Geschäfts. Zu unserem Service gehört eine kostenfreie Bewertung Ihrer Immobilie, die Erstellung eines Energieausweises und die professionelle Vermarktung. Wir bringen die Erfahrung aus über 50-jähriger Tätigkeit in der Region Montabaur ein. So finden wir vertrauensvolle und faire Lösungen, auch in den Verkaufsverhandlungen. Dies gilt sowohl für Käufer als auch für Verkäufer. Geschäftsinhaber Jürgen Schmitt ist DEKRA-zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung, Mitglied im Gutachterausschuss des Westerwaldkreises und Mitglied im Immobilienverband Deutschland (ivd). Darüber hinaus sind wir DIN EN 15733 zertifiziert (Dienstleistungen für Immobilienmakler).

Bildergalerie:



Straßenansicht



Gartenansicht



Garten



Eingangsbereich



Wohnbereich



Wohnbereich



Küche



Dusch-Bad Erdgeschoss



Balkon



Schlafzimmer Dachgeschoss