



Ihr Ansprechpartner:

Herr Jürgen Schmitt

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

Tel.: 02602/2416

Fax: 02602/2413

Mobil: 0171/7111718

[juergen@schmitt-montabaur.de](mailto:juergen@schmitt-montabaur.de)

[www.schmitt-montabaur.de](http://www.schmitt-montabaur.de)

## Objektnummer 1-2522: Scheidt, Einfamilienhaus mit Doppelgarage am Ortsrand:

### Objektbeschreibung:

Zum Verkauf steht ein neuwertiges Einfamilienhaus, hochwertig gebaut und in traumhafter Ortsrandlage. Natur pur erleben Sie auf den großzügigen Terrassen mit Blick ins Grüne und absoluter Ruhe. Die Doppelgarage mit Zugang ins Haus und in den Garten, sowie der Vollkeller bieten ausreichend Möglichkeiten für Hobby und Lager. Ein paar Restarbeiten (Hof pflastern und Putzausbesserungen) wären vom neuen Eigentümer noch zu übernehmen. Das massiv erbaute Haus ist selbstgenutzt und wird auf Wunsch kurzfristig frei.

Baujahr: 2008

Wohnfläche: ca. 180m<sup>2</sup>

Grundstücksgröße: ca. 1.965m<sup>2</sup>

Bauweise: Massivbauweise

Fenster: isoverglaste Sprossen-Fenster aus Kunststoff mit Rollläden (teilweise elektrisch)

Dach: Satteldach mit Gauben, Pfanneneindeckung

Beheizung und Warmwasserversorgung: Erdwärmepumpe, Fußbodenheizung

Besonderheiten:

herrliche Ortsrandlage mit Panoramablick

Doppelgarage

Kachel-Kaminofen

Galerie

voll unterkellert, komplett gefliest mit Fußbodenheizung

Einbauküche

große Terrasse, teilweise überdacht

Lan-Netzwerk

Sat-Anlage

### Raumaufteilung:

Kellergeschoss: Heizungsraum, Hauswirtschaftsraum, Anschlussraum mit Saunavorbereitung, Hobbyraum

Erdgeschoss: Wohn- und Esszimmer, Küche, Gäste-Bad, Arbeitszimmer mit Zugang zur Doppelgarage

Dachgeschoss: 4 Zimmer, Bad, Galerie

**Kaufpreis:**

€ 295.000.-

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

Erwerbskosten: 5% Grunderwerbsteuer, ca. 1% Notarkosten

**Energieausweis (Verbrauchsausweis):**

Gebäude: Baujahr 2008

Heizungsanlage: Baujahr 2008

wesentlicher Energieträger: Strom, Holz

Endenergiebedarf: 42,5 kWh/(m²a)

Effizienzklasse: A

**Lage:**

Scheidt im Rhein-Lahn-Kreis gehört zur Verbandsgemeinde Diez. Im Nachbarort Holzappel befinden sich diverse Dienstleister und eine Tankstelle. Diverse Freizeitmöglichkeiten und der nahe gelegene Herthasee, sowie das schöne Gelbachtal bieten beste Erholungsmöglichkeiten. Die Autobahnauffahrt A3 ist in ca. 10 Km entfernt. Die Kreisstadt Montabaur mit ICE-Bahnhof und Outlet-Center ist genau wie Limburg an der Lahn ca. 20 Autominuten entfernt.

**Sonstiges:**

Fordern Sie das ausführliche Exposé mit Grundrisszeichnungen an und 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 des Gutachterausschusses Westerwald-Taunus und Mitglied sowie ehrenamtlicher Preisberichterstatter des Immobilienverband Deutschland (ivd). Darüber hinaus sind wir DIN EN 15733 zertifiziert (Dienstleistungen für Immobilienmakler).

**Bildergalerie:**



Ansicht



Ansicht



Ansicht



Ansicht



Terrasse



Fernblick





Wohnbereich



Wohnbereich



Essbereich



Essbereich



Galerie



Kachel-Kaminofen



Küche



Diele



Gäste-Bad



Gäste-Bad mit Walk-in-Dusche



Treppenaufgang



Haupt-Bad