

# Exposé

## Einfamilienhaus in Montabaur

**Wohnen & Arbeiten in bester Lage: Anwesen mit zahlreichen Möglichkeiten**



Objekt-Nr. **OM-299703**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **749.000 €**

56410 Montabaur  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	1958	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	1.685,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	4
Etagen	2	Badezimmer	3
Zimmer	9,00	Garagen	1
Wohnfläche	367,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Sie suchen ein Refugium für sich und Ihre Familie und möchten Wohnen und Arbeiten räumlich miteinander verbinden?

Dieses geräumige Haus vereint tollen Wohnkomfort mit einzigartigen Arbeitsmöglichkeiten – Natur- und Zentrumsnähe inklusive.

Die großzügige Aufteilung sowie der praktische Grundriss mit 2 Stockwerken, großer Terrasse und Balkon bietet den Raum für Ihre Wohnideen.

Als massives Schreiner- und Architektenhaus, erbaut Ende der 50er Jahre, verfügt dieses Schmuckstück über eine Ausstattung, die keine Wünsche offenlässt – von der wunderschönen Holzverarbeitung an der Decke über die sehr großen Fenster bis hin zu Holz-Rundtüren und platzsparenden Wandschränken. Das gemütliche Kaminzimmer lädt zum Verweilen und Entspannen ein, während die Kinder sich im oberen Stock austoben können.

Das Kellergeschoss ist ausgebaut mit einem großen, holzvertäfelten Hobby-/ Partyraum mit eigener Theke und WC ausgestattet. Daneben befindet sich ein Werkraum, die Waschküche und einem Vorratsraum.

Massiver Anbau als Büro-/ Gewerbegebäude nutzbar.

Das Anfang der 1990er errichtete Bürohaus mit etwas mehr als 100 m<sup>2</sup> ermöglicht es, in bester Lage und guter Sichtbarkeit direkt am Wohnhaus zu arbeiten. Drei eigene Parkplätze vor dem Haus, sowie weitere öffentliche Parkplätze in unmittelbarer Nähe, eine sehr gute Verkehrsanbindung sowie der ausgebauter Souterrainbereich inklusive WC schaffen die ideale Basis für Ihre Visionen.

Wohnen und Entspannen im Grünen.

Geräumige Garage, Schuppen, Terrasse mit überdachtem Teil.

Der weitläufige Garten, mit besonderem Baumbestand wie Mammutbaum, Eibe und Magnolie, ist eine grüne Oase mitten in der Stadt.

Der große, gepflasterte Hof, der sich an die überdachte Terrasse anschließt bietet Raum für vielfältige Aktivitäten.

Zu den 1650 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, schließt nahtlos ein weiterer Gartenteil von ca. 800 m<sup>2</sup> an. Hier besteht aktuell Nutzungsrecht.

Potenzial für Ihre Wohnträume.

Mit einem ausbaufähigen Dachboden, Wintergartenoption auf der Terrasse, sowie dem wahlweisen Umfunktionieren des Bürogebäudes zum Wohnhaus, bietet die Immobilie diese und viele andere Möglichkeiten.

## Ausstattung

Fußböden:

Eingangsbereich und Kaminzimmer = Juramamor (römischer Verband)

Wohn-Esszimmer = Parkett (Fischgrätmuster),

OG = Redpine Langparkett

Fenster:

Eichenholzfenster doppelverglast, im EG alle Fenster zum Garten mit Elektrischen betriebenen Rollläden

Nassräume:

Bodenfliesen, wandhoch gekachelt, Bad im OG mit hochwertigen Objekten und hellen Fliesen, das Du/WC ist mit schönen hellen Fliesen komplett ausgelegt.

In 2 Zimmern Waschgelegenheiten in einem Einbauschränk eingebaut.

Heizung:

ölbefeuerte Warmwasserzentralheizung mit

zentr. Warmwasserversorgung und Sommerbetrieb über Elektrodurchlauferhitzer, Außentank 10.000L

Garage:

große Garage mit Zugang zum Garten und Terrasse

Geräteschuppen an der Garage

Balk.Terr.:

Balkon im OG zur Gartenseite, im EG vor dem Wohn-Esszimmer.

überdachter Freisitz mit offenem Kamin und Heizstrahlern.

Garten/Hof:

Garten mit großer Rasenfläche und diversen Blumenbeeten, vor dem Haus gepflasterter Hofbereich.

Wege:

das Grundstück ist teilweise eingezäunt und rundum begrenzt durch Anpflanzungen mit besonderen Bäumen und Sträuchern.

Einbauten:

offener Kamin

Türen:

z.T. massive Rundbogen-Eichtüren

Decken:

im Kaminzimmer Stab Holzdecke

Dacheindeckung:

Biberacher Tompfanne

Keller:

Hobbyraum mit Theke und Holzvertäfelung

Werkraum mit Einbauschränken

**Fußboden:**

Parkett, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

Die Kreis- und ICE-Stadt Montabaur hat ca. 15.000 Einwohner und liegt in der reizvollen Landschaft des Unterwesterwaldes. Optimaler Anschluss an die A3 Frankfurt/Köln, B49 und dem ICE-Bahnhof.

Montabaur bietet ein umfassendes Dienstleistungsangebot, gute Einkaufsmöglichkeiten und einen hohen Freizeitwert. Besonders reizvoll ist die historische Altstadt und das Schloss. Nach

Koblenz und Limburg je 20 Autominuten. Nach Frankfurt ca. 30 Minuten mit dem ICE. Das Objekt liegt im Wohngebiet „Alberthöhe“, eine bevorzugte Wohnanlage.

Vom Grundstück aus genießt man den Blick auf das Schloss. Die Altstadt erreicht man zu Fuß in ca. 7 Minuten.

Diverse Supermärkte und Restaurants sind im Stadtgebiet sehr gut zu erreichen und teilweise in unmittelbarer Nähe.

Kindergärten, weiterführende Schulen und Sportvereine sind in wenigen Gehminuten zu erreichen.

ICE-Bahnhof und Outlet-Center circa 10 Minuten Fußweg entfernt

Die nahegelegenen Waldgebiete, die große Spielplatzanlage "Quendelberg" und das Schwimm-/Freibad bieten der Familie ein Maximum an Freizeitspaß.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	207,70 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	G

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



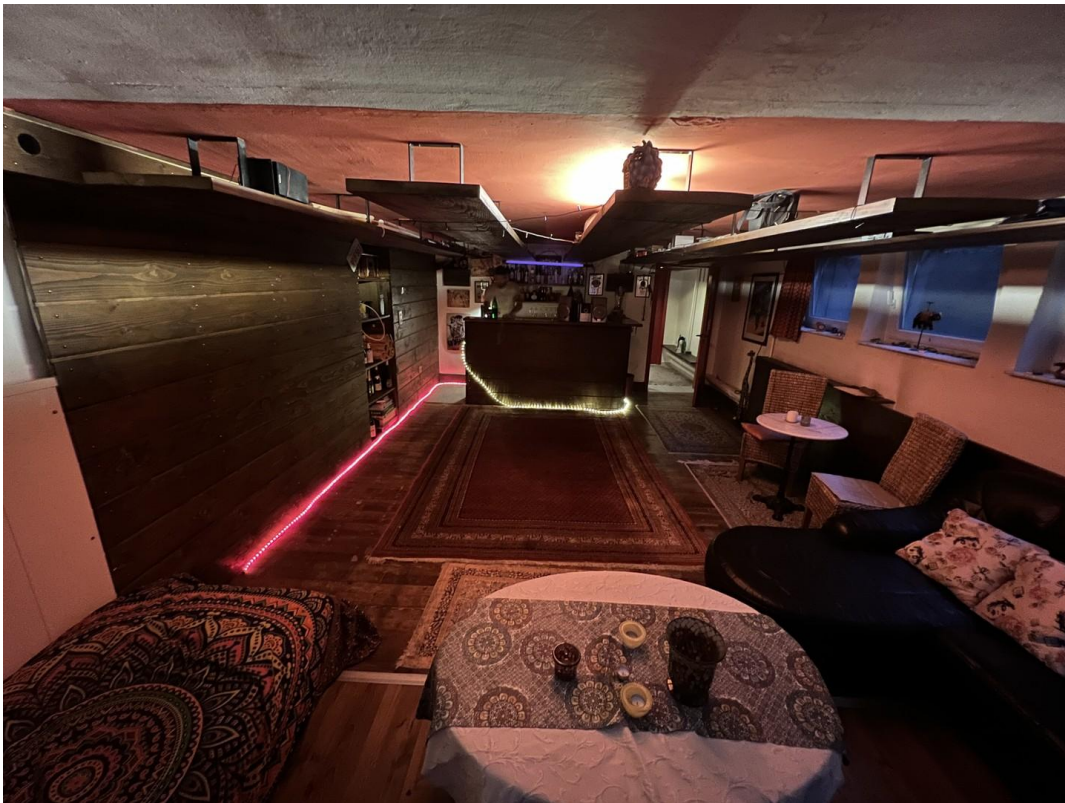
# Exposé - Galerie



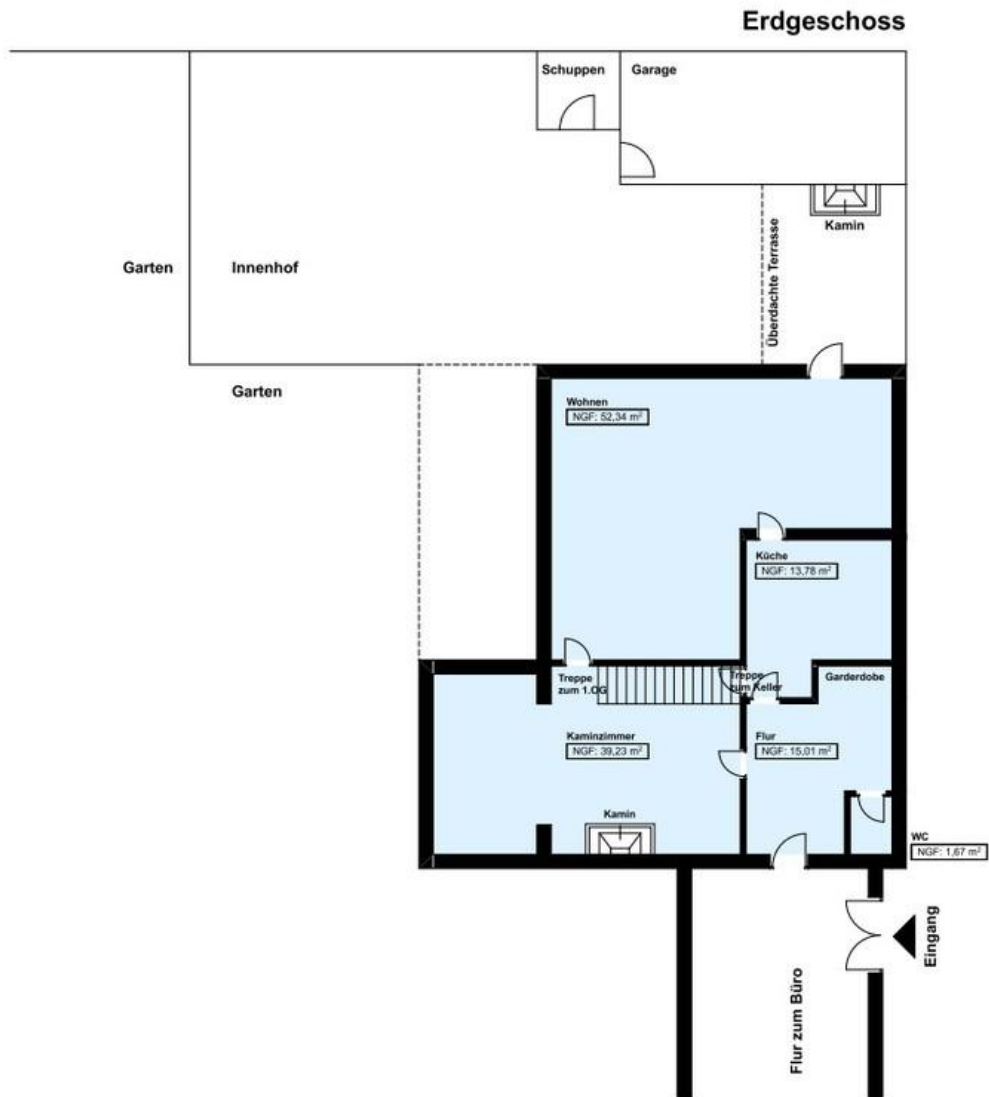
# Exposé - Galerie



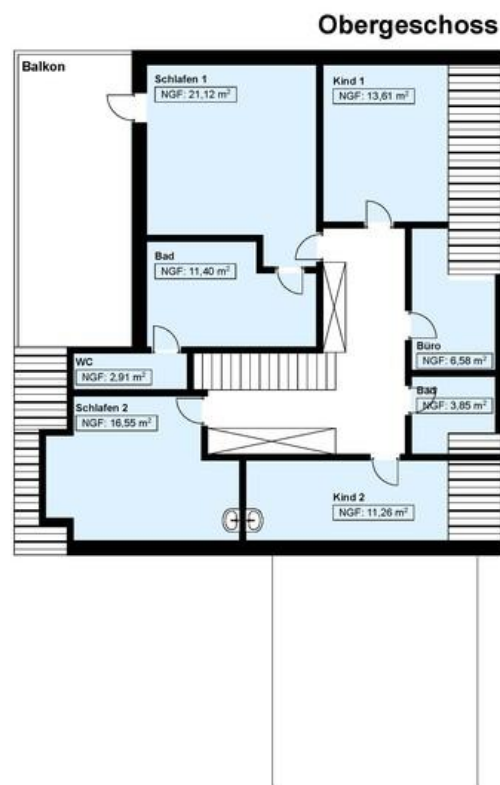
# Exposé - Galerie



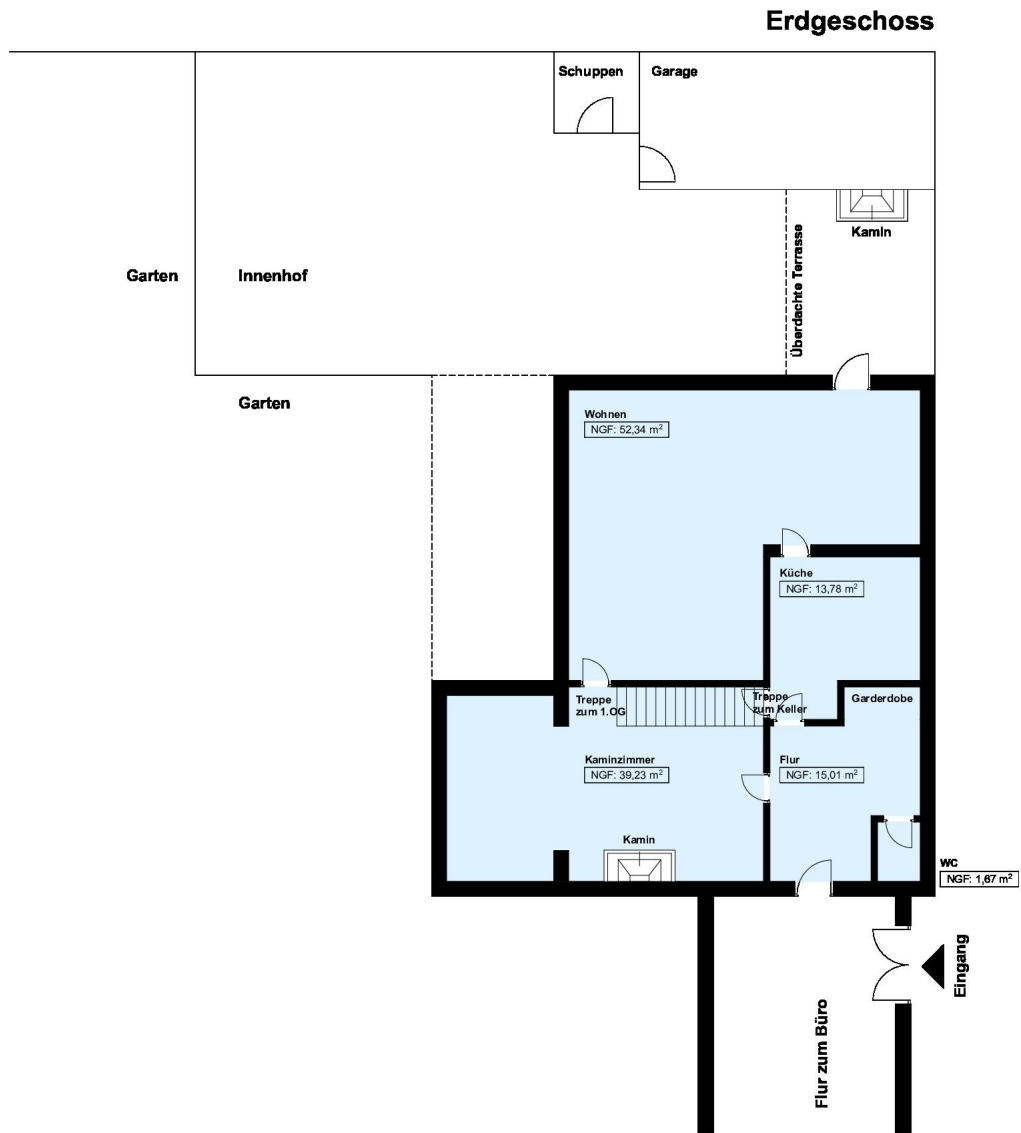
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

## Obergeschoss

