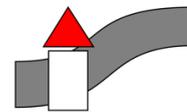


## Neuwertiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und hochwertiger Ausstattung in Stadtrandlage!



### Ihr Ansprechpartner

Schwelme Immobilien



### Schwelme Immobilien

Barmer Straße 1  
58332 Schwelm

Telefon: 02336 7787  
Fax: 02336 7786

#### Objektdaten

**Objektnummer** 20014-WW-M-2553

**Wohnfläche** 461 m<sup>2</sup>

## Objektbeschreibung

Das massiv gebaute Einfamilienhaus wurde im Jahr 2000 auf einem 461 m<sup>2</sup> großen Grundstück errichtet und ist teilweise unterkellert. Die Wohnfläche von insgesamt ca. 237 m<sup>2</sup> verteilt sich auf das Erdgeschoss (ca. 112 m<sup>2</sup>), das Obergeschoss (ca. 94 m<sup>2</sup>) und den ausgebauten Spitzboden (ca. 31 m<sup>2</sup>). Durch das lichtdurchflutete Wohnzimmer im Erdgeschoss gelangen Sie zu der Terrasse und dem Garten. Der Grundriss ermöglicht Ihnen das Erdgeschoss als Einliegerwohnung zu nutzen, welche Ihnen eine unverbaute Sicht bietet. Das Obergeschoss teilt sich in mehrere großzügige Zimmer auf. Über das Wohnzimmer im Obergeschoss betreten Sie den Balkon. Das neue Gartenhaus bietet Ihnen die Möglichkeit für Stauraum der Gartengeräte bzw. eine individuelle Nutzung.

## Lage

Die Immobilie befindet sich in ruhiger Stadtrandlage von Ransbach-Baumbach. Ausgestattet mit Tankstellen, einer Vielzahl an Einzelhandelsgeschäften und Schulen, wird den Bewohnern die Möglichkeit geboten, ortsgebunden zu agieren. Die Arztpraxen sowie das nahe gelegene Krankenhaus im 6 km entfernten Dernbach, stellen zudem die ärztliche Versorgung sicher. Den idyllischen Erlenhofsee erreichen Sie fußläufig in ca. 5 Minuten. Der ICE- Bahnhof in Montabaur ermöglicht einen unkomplizierten und umweltfreundlichen Transport in die nächsten Großstädte wie Köln und Frankfurt.

## Ausstattung

- ausgebauter Dachgeschoss (im Jahr 2000) - Dacheindeckung mit Dachpfannen - EG Dreifachverglasung der Fenster + Sicherheitsglas (im Jahr 2017) - DG teilweise Zweifachverglasung und Dreifachverglasung der Fenster - Haustür EG teilweise mit Sicherheitsglas Dreifachverglasung aus dem Jahr 2017 - Bad im EG komplett neu und behindertengerecht saniert im Jahr 2021 - hochwertige Küche - hochwertige Terrasse - Balkon - Gartenhaus - Zisterne 6.000 Liter - teilweise unterkellert

## Sonstiges

Ransbach- Baumbach nennt sich die Töpferstadt des Rheinlandes, ist Sitz der gleichnamigen Verbandsgemeinde und liegt in mitten des Kannerbäckerlandes. Bis ins 17. Jahrhundert reicht die Keramik und Tonverarbeitung zurück, wofür die Region über die Grenzen hinaus bekannt war und ist. Die Jüngsten können einen der fünf Kindergärten besuchen. Viele Grund- und weiterführende Schulen finden Sie in und um Ransbach- Baumbach. Auch Vereins- und Freizeitmöglichkeiten kommen nicht zu kurz. Von Fußball über Chöre und Musikvereine bis hin zum Turnen. Behörden, Banken, Ärzte, Apotheken und Supermärkte wie Lidl, Penny und Rewe befinden sich in direkter Umgebung. Zu den Autobahnauffahrten A3 (Köln/ Frankfurt) und A48 (Koblenz/ Trier) gelangen Sie in wenigen Minuten.

## Bilder

















