



Objekt-Nr. EFH_012

Tolle Aussichten! Einfamilienhaus mit
Einliegerwohnung auf großem Grundstück,
Arzbach (Westerwald). Terminanfragen nur
online.



56337 Arzbach



Unser Angebot

Objektart	Haus
Objekttyp	Einfamilienhaus
PLZ	56337
Land	Deutschland
Ort	Arzbach
Wohnfläche	ca. 148,61 m ²
Nutzfläche	ca. 40,92 m ²
Anzahl Zimmer	8
Grundstücksgröße	ca. 1.072 m ²
Anzahl Schlafzimmer	5
Anzahl Badezimmer	3
Balkon/Terrasse Fläche	ca. 26,13 m ²
Kaufpreis	269.000,00 €
Courtage	3,57 % des Kaufpr. inkl. ges. MwSt.
Stellplatzanzahl	2
Energieausweis	Bedarfsausweis
Baujahr	1963
Zustand	Gepflegt
Energieausweis gültig bis	17.11.2034
Warmwasser enthalten	Ja
Baujahr lt. Energieausweis	1963
wesentlicher Energieträger	Öl
Energieeffizienzklasse	H
Befuerung	Öl
Heizungsart	Zentralheizung
Stellplatzart	Stellplatz im Freien, Garage
Etagenzahl	3
Balkon	Ja
Terrasse	Ja
Küche	Einbauküche
Unterkellert	Ja
Verfügbar ab	Nach Vereinbarung

Lage

Arzbach liegt eingebettet in die sanften Hügel des Westerwalds und bietet eine ruhige und naturnahe Wohnatmosphäre. Die Nähe zur Natur macht den Standort besonders attraktiv.

Die Gemeinde Arzbach liegt im Rhein-Lahn-Kreis in Rheinland-Pfalz, am Rande des Naturparks Nassau und unweit der Grenze zu Hessen. Die Verkehrsanbindung gestaltet sich wie folgt:

Arzbach ist über die nahegelegene B49 zwischen den Städten Koblenz und Montabaur gut mit der Region verbunden. Die Autobahnen A3 (Köln-Frankfurt) und



A48 (Koblenz-Trier) sind jeweils in ca. 20 bis 30 Minuten erreichbar. Sie bieten eine hervorragende Anbindung für überregionale Reisen.

Arzbach ist durch Buslinien in das öffentliche Nahverkehrsnetz integriert. Es bestehen regelmäßige Verbindungen nach Bad Ems, Montabaur und Koblenz. Besonders Bad Ems als nächstgelegene Stadt bietet weitere Umsteigemöglichkeiten in Richtung Westerwald, Rhein-Mosel-Region und darüber hinaus.

Objektbeschreibung

Dieses Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung bietet Ihnen nicht nur großzügigen Wohnraum, sondern auch eine einzigartige Lage am Ortsrand der idyllisch gelegenen Gemeinde Arzbach im Westerwald. Durch die Halbhöhenlage eröffnet sich Ihnen ein herrlicher Blick über den Ort und die umliegende Natur – ein echtes Highlight für Naturliebhaber und Ruhesuchende.

Das Objekt auf einen Blick:

- Grundstücksgröße: 1.071 m² – viel Platz für Gartenliebhaber oder zukünftige Gestaltungsprojekte
- Baujahr: 1963
- Wohnfläche: 148 m² verteilt auf die großzügige Hauptwohnung und eine separate Einliegerwohnung, ideal zur Vermietung oder als Mehrgenerationenlösung.
- Parkmöglichkeiten: Garage und vorgelagerter Stellplatz.

Das Anwesen befindet sich auf einem weitläufigen Grundstück, das Ihnen nicht nur Privatsphäre, sondern auch vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Ob als Spielwiese für die Familie, als Gartenparadies oder als Ort der Entspannung.

Das charmante Wohnhaus bietet viel Raum zur individuellen Gestaltung. Im Zuge einer Modernisierung können Sie das volle Potenzial dieser besonderen Aussichtslage ausschöpfen und Ihr neues Zuhause ganz nach Ihren Wünschen gestalten.

Ausstattung

Raumaufteilung

Hauptwohnung im Erd- und Obergeschoss mit zwei Balkonen zur Südseite und einen Balkon zur Ostseite. Im Erdgeschoss ist die große Wohnküche, ein Vorratsraum, ein Schlafzimmer, ein Duschbad und das Wohn-/Esszimmer mit Zugang zum Balkon gelegen. Im Obergeschoss befinden sich 3 weitere Schlafräume, ein Arbeitsraum, Duschbad und ein Balkon.

Die im Kellergeschoss gelegene Einliegerwohnung ist aufgrund der Hanglage ebenerdig begehbar.



Sonstige Angaben

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns über Ihre schriftliche Anfrage. Bitte nutzen Sie dazu die Kontaktmöglichkeiten des Internetportals bzw. das Anfrage-Formular in den Objektdetails auf unserer Website.



Ansicht Süd-Westseite



Zugang zum Wohnhaus



Balkon Ostseite



Giebelseite Ostseite



OG Duschbad



OG Schlafzimmer



OG Schlafzimmer



OG Arbeitsraum



OG Schlafzimmer



Blick auf das Grundstück



EG Küche



EG Küche



EG Wohnzimmer



EG Balkon (Südseite)



Panoramaausblick



EG Schlafzimmer



EG Badezimmer



Eingang Einliegerwohnung



KG Schlafzimmer



KG Wohn-/Esszimmer



Terrasse KG



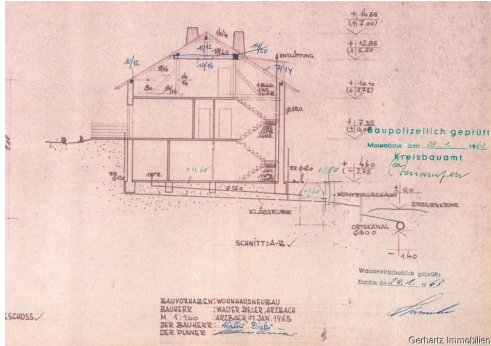
KG Küche



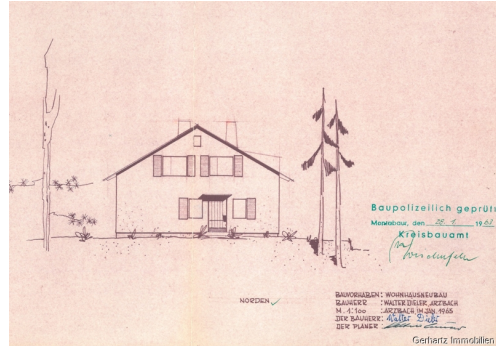
KG Bad



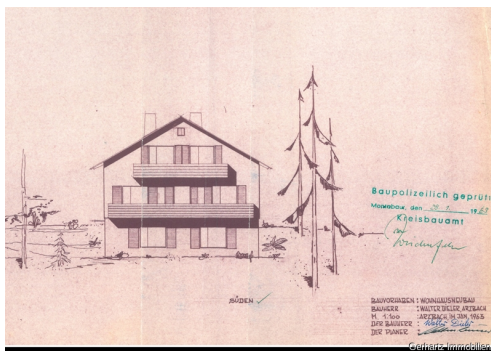
Nebengebäude



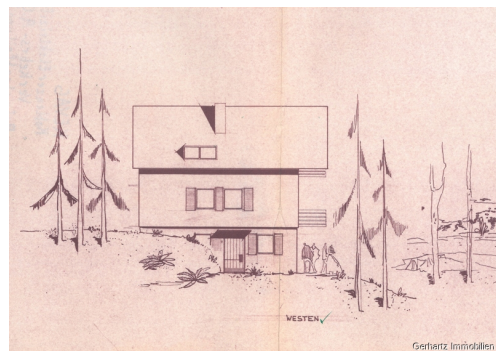
Schnitt



Ansicht-Norden



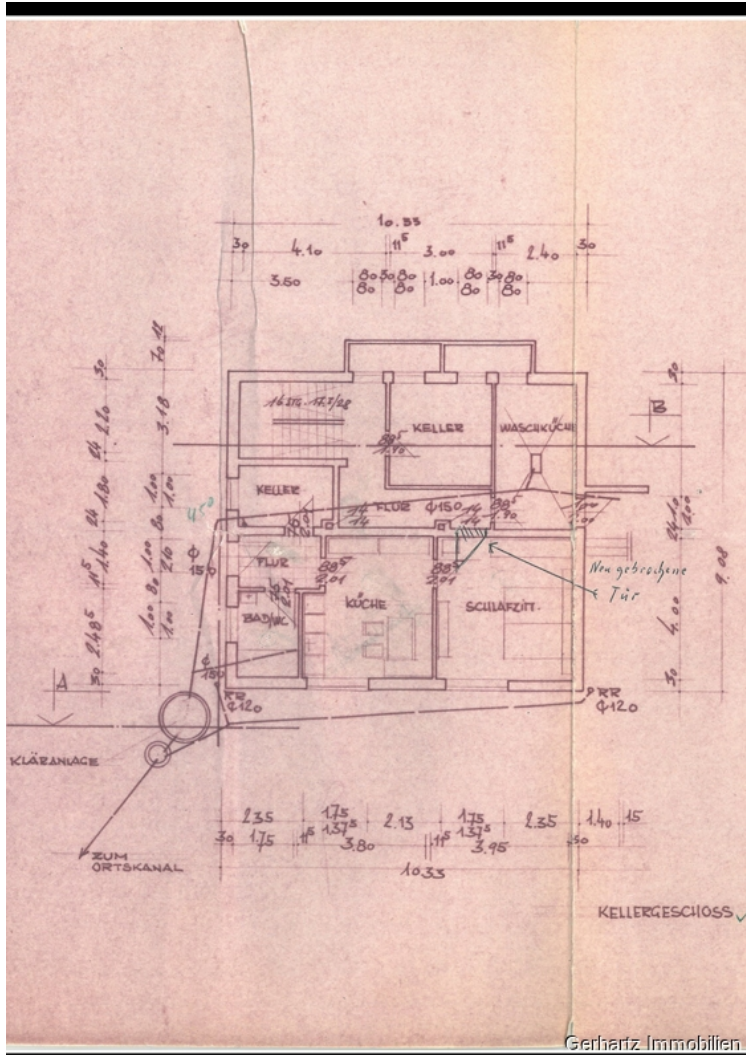
Ansicht-Süden



Ansicht-Westen

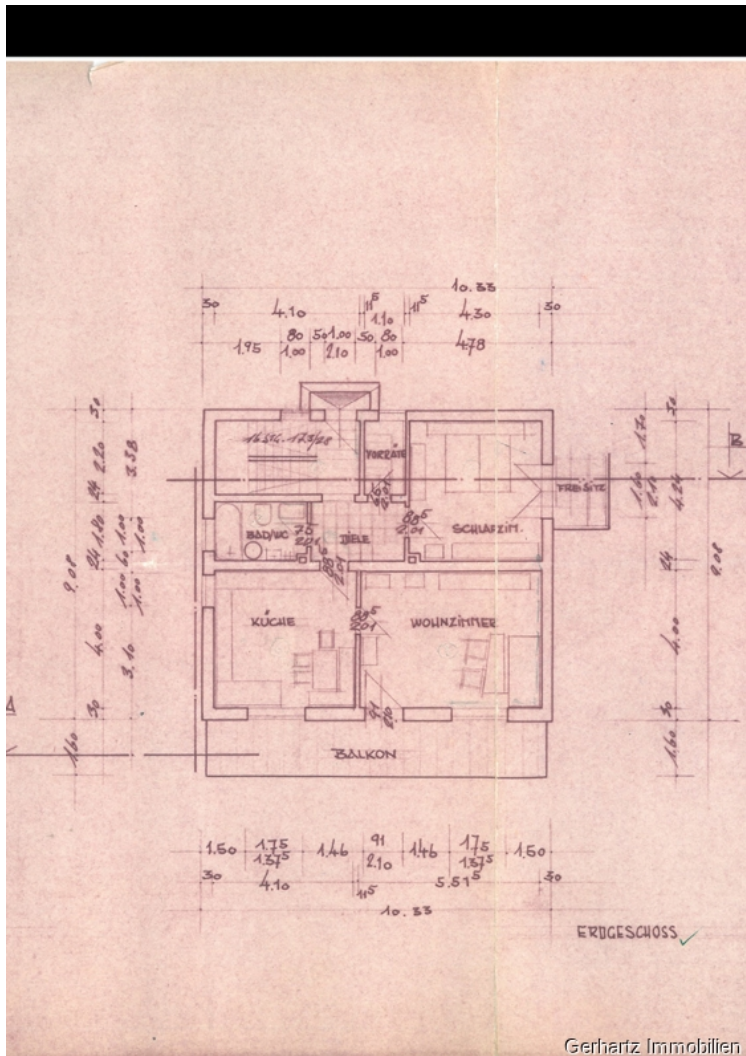


Grundriss



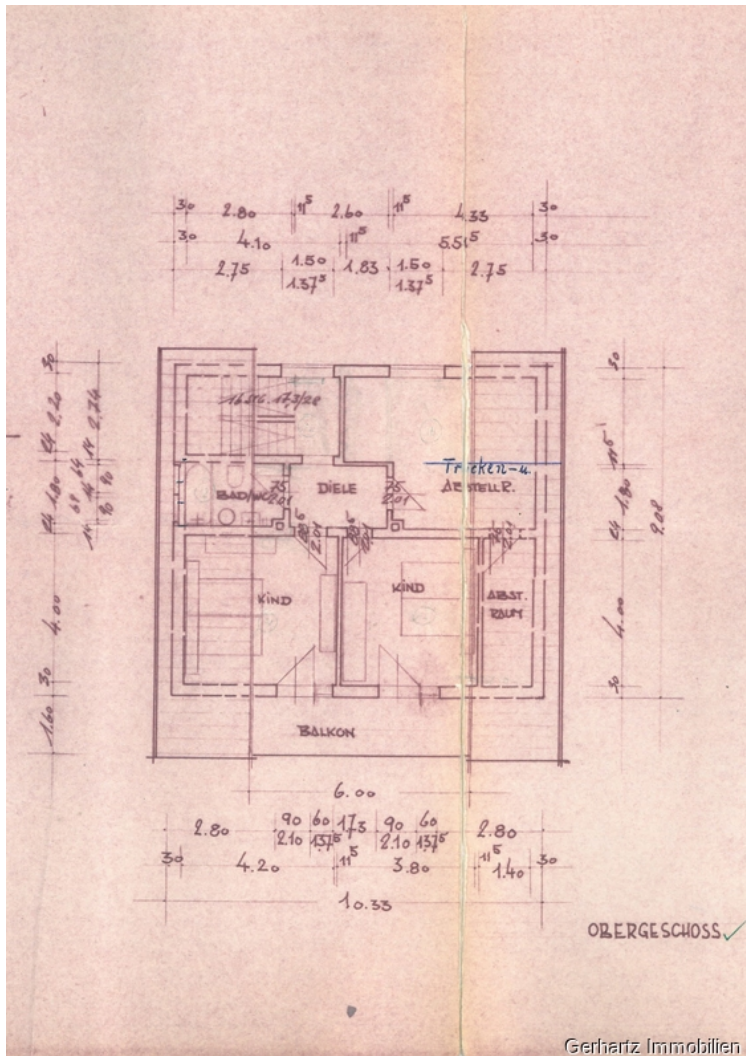


Grundriss



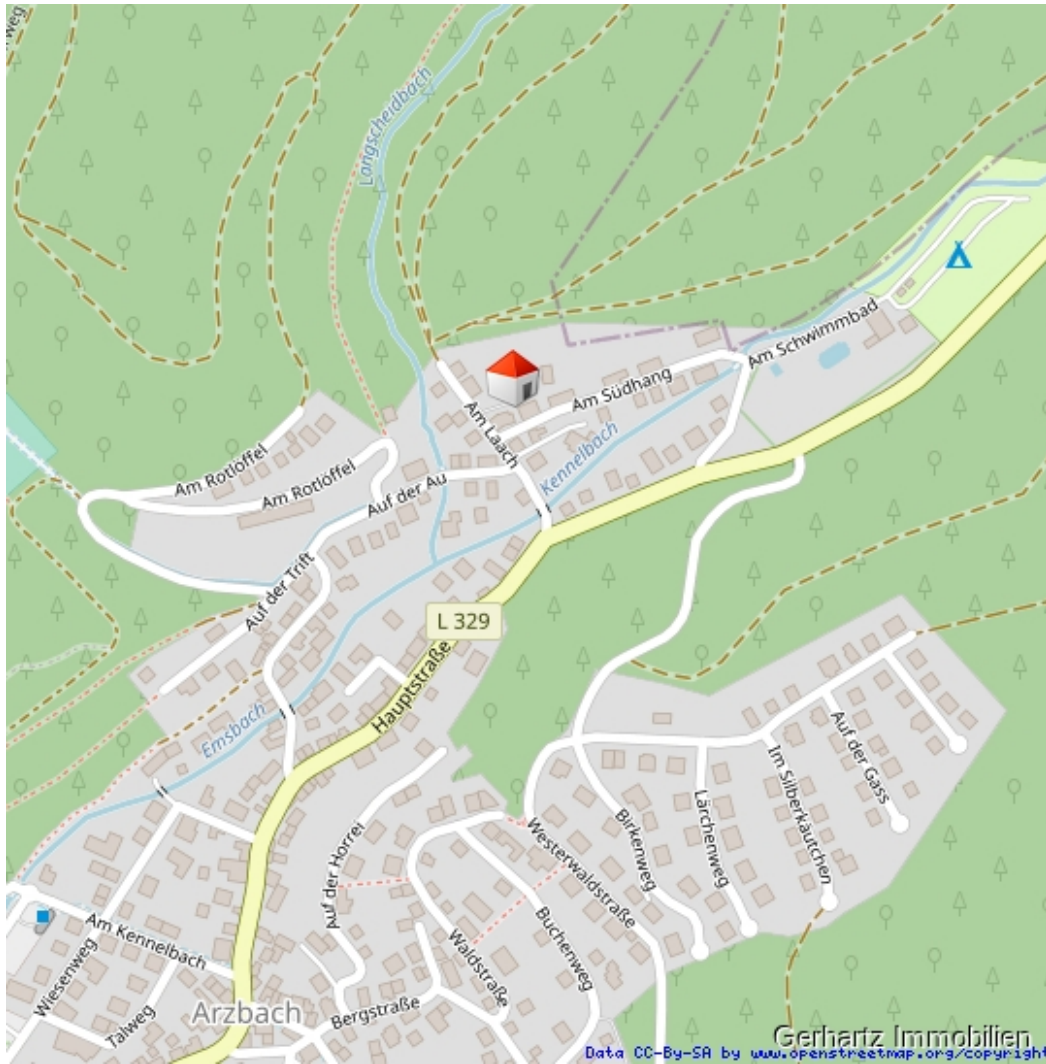


Grundriss





Lageplan





Ihr Ansprechpartner

Herr Markus Gerhartz

Markus Gerhartz Immobilien

Fritz-von-Unruh-Str. 22

56077 Koblenz

Tel.: 0261 33079

Fax.: 0261 9141906

Homepage: www.gerhartz-immobilien.de

E-Mail: info@gerhartz-immobilien.de

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt.

Der nachfolgende Hinweis gilt bei "Kaufobjekten":

Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Der Zwischenverkauf bleibt vorbehalten.

Im Übrigen gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen, veröffentlicht auf unserer Website www.gerhartz-immobilien.de.