



IMMOKAI
REAL ESTATE

Exklusives Refugium im Grünen – Perfekt für Naturliebhaber und Ruhesuchende!

Objekt: 202456472 | EFH 56472 Hahn bei Bad Marienberg



IMMOKAI

Ihr Partner für Immobilien
Kronen Str. 53840 Troisdorf



Telefon: +49 (0) 163 69 65 400

E-Mail: info@immokai.de
www.immokai.de

Daten & Fakten

Objekt	202456472
Außen-Provision	3,57 % inkl. 19 % MwSt.
Wohnfläche	ca. 124 m ²
Anzahl Zimmer	4,5
Schlafzimmer Anzahl	3
Badezimmer	2
Grundstücksgröße	ca. 1392 m ²
Befeuerung	Öl
Heizungsart	Zentralheizung
Boden	Fliesen, Teppich
Fenster	2 fach Isolierverglasung, Klima Plus, Holz- Panoramafenster
Stellplätze	Garage + Stellplatz
Terrasse	Ja
Garten	Ja
Wald	Ja
Grillplatz	Ja
Verfügbar ab	Nach Absprache

Preis

Kaufpreis	369.000 €
Provision	Käufercourtage 3,57 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis

Zustand & Energieausweis

Baujahr	1984
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Ja
Endenergiebedarf	158,05 kWh/(m ² *a)
Energieausweis gültig bis	01.02.2035
Baujahr lt. Energieausweis	1984
wesentlicher Energieträger	Öl
Energieeffizienzklasse	E
Warmwasser enthalten	Ja

Ausstattung

- Baujahr: 1984
- Wohnfläche: ca. 124 m²
- Dachboden: Nein
- Grundstücksgröße: 1392 m²
- Heizung: Zentralheizung, Fussbodenheizung , Kamin
- Badewanne
- Dusche
- Garten: Großzügig Grünanlage mit Teich und Bachlauf im Garten
- Großer Steinbackofen
- Garage
- Große Kellerräume
- Waldstück
- 3 Schlafzimmer
- Galerie
- Kamin-Wohnraum mit Sitzecke
- Offenes Loft
- Offenes Wohnzimmer
- Panoramafenster EG
- Schiebe.- Terrassentüre Bodengleich
- u.v.m

Exklusives Refugium im Grünen – Perfekt für Naturliebhaber und Ruhesuchende! Beschreibung lesen!

Objektbeschreibung:

Die Eigentümer haben dieses beeindruckende Landhaus im Jahr 1984 in einem idyllischen Feriengebiet nahe Bad Marienberg errichtet und es bis heute als Wohnsitz genutzt. Das stilvolle, massiv gebaute Haus, erstellt von einem renommierten Bauunternehmer, steht nun als Einfamilienhaus in ländlicher Umgebung zum Verkauf.

Lage: Westerwald, nahe Bad Marienberg – Feriengebiet

Typ: Landhaus im idyllischen Westerwald, nahe Bad Marienberg

Dieses charmante Landhaus, eingebettet in eine ruhige, naturnahe Umgebung, bietet eine perfekte Kombination aus traditionellem Charme und modernen Annehmlichkeiten. Umgeben von Wäldern und zwei sanften Bachläufen, bietet das Anwesen eine malerische Kulisse für naturnahe Erholung.

Lage:

Das Landhaus liegt im Herzen des Westerwaldes, nur wenige Minuten von Bad Marienberg entfernt, und ist ideal für Naturliebhaber, die eine Auszeit in der Natur suchen. Umgeben von grünen Wäldern und sanften Bachläufen bietet die Umgebung Ruhe und Erholung.

Exklusives Refugium im Grünen – Perfekt für Naturliebhaber und Ruhesuchende! Beschreibung lesen!

Grundstück:

Das großzügige Grundstück besticht durch einen gepflegten Garten mit Obstbäumen, einem idyllischen Teich und sogar einem charmanten Natursteinwand-Wasserfall im Haus. Hier können Sie entspannen und den Blick auf die umliegende Natur genießen.

Besondere Merkmale:

- Stilvolle Natursteinwand mit integriertem Wasserfall
- Große Panoramafenster, die den Blick auf die Natur eröffnen
- Hochwertige Materialien und eine liebevolle Gestaltung im gesamten Innenbereich
- Offene Wohnräume mit Holztreppen und einem offenen Kamin für gemütliche Stunden
- Decken mit Holzbalken, die dem Haus zusätzlichen Charakter verleihen

Das Haus – durchdacht, modern und komfortabel:

Innenraum:

Das Erdgeschoss zeichnet sich durch eine Fußbodenheizung im gesamten EG aus, im Jahr 2020 wurde eine neue Heizung installiert. Hier befindet sich der offene Wohnbereich mit Kamin und großzügigen Fenstern, die das Licht und die Natur hereinlassen. Im Obergeschoss befinden sich das Hauptschlafzimmer, ein Kinderzimmer sowie zwei Balkone, die zu weiteren Entspannungsmomenten einladen. Das Badezimmer im Obergeschoss beeindruckt mit historischen Fachwerkbalken und schafft so eine ganz besondere Atmosphäre.

Eignung:

Seit dem Bau wird dieses Landhaus durchgehend von den Eigentümern bewohnt, obwohl es sich in einer Ferienregion befindet. Es bietet sich sowohl als fester Wohnsitz als auch als Ferienhaus, Wochenenddomizil oder Rückzugsort an. Die idyllische Lage macht es ideal für Naturliebhaber, die Erholung und Ruhe suchen – sei es für gelegentliche Aufenthalte oder ein dauerhaftes Zuhause.

Technische Details:

- Heizung: 2020 erneuert
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss
- Dach: 1999 neu mit Naturschiefer
- Zwei Balkone im Obergeschoss

Genießen Sie den Charme und die Ruhe dieses einzigartigen Landhauses – ein Ort, der Natur und Komfort in perfekter Harmonie vereint.

Zusätzliche Highlights:

- Naturnahe Lage mit Panoramaausblick:
- Die Immobilie bietet nicht nur eine idyllische Lage, sondern auch beeindruckende Panoramablicke auf die umliegende Natur, die zu jeder Jahreszeit neue, atemberaubende Eindrücke liefert. Die großzügigen Panoramafenster im Wohnzimmer erlauben es, den Ausblick in vollen Zügen zu genießen.
- Private Rückzugsorte im Garten:
- Der gepflegte Garten mit Obstbäumen, einem Teich und einer Natursteinwand mit integriertem Wasserfall bietet eine friedliche Atmosphäre. Hier können Sie den Alltag hinter sich lassen und in absoluter Privatsphäre entspannen oder Gäste empfangen.
- Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten der Räume:
- Die offenen Wohnbereiche im Erdgeschoss sowie die ausgebauten Räume im Obergeschoss bieten viele Gestaltungsmöglichkeiten. Ob als Home Office, Hobbyraum oder zusätzliches Schlafzimmer – hier lassen sich individuelle Wünsche und Bedürfnisse verwirklichen.
- Historische Elemente mit modernem Komfort:
- Die Immobilie verbindet historische Fachwerkbalken mit modernen, hochwertigen Materialien und Annehmlichkeiten. Diese Kombination verleiht der Immobilie ihren einzigartigen Charme und schafft eine perfekte Balance zwischen Tradition und Innovation.
- Effiziente Heiztechnik und moderne Ausstattung:

Zusätzliche Highlights:

- Mit einer modernen Heiztechnik, die 2020 neu installiert wurde, sorgt die Immobilie für eine angenehme Raumtemperatur bei gleichzeitig niedrigen Betriebskosten. Fußbodenheizung im Erdgeschoss sorgt für zusätzlichen Komfort.
- Viel Raum für individuelle Anpassungen:
- Das Gebäude bietet Ihnen viele Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und Erweiterung. Sei es durch den Ausbau zusätzlicher Wohnräume, eine Umgestaltung des Gartens oder eine Anpassung des Innenbereichs – die Immobilie lässt sich nach Ihren Wünschen und Bedürfnissen weiterentwickeln.
- Ruhe und Erholung direkt vor der Haustür:
- Der großzügige Außenbereich bietet nicht nur Platz für Gartenliebhaber, sondern auch für Outdoor-Aktivitäten wie Grillabende, Kräutergärten oder sportliche Betätigung. Der Bereich um das Haus bietet ideale Bedingungen für Menschen, die das Leben im Freien genießen wollen.

Diese zusätzlichen Highlights machen das Objekt zu einem besonderen Angebot und bieten den zukünftigen Eigentümern ein einzigartiges Zuhause inmitten der Natur, das mit vielfältigen Möglichkeiten für individuelle Anpassungen und Nutzung überzeugt.

Lagebeschreibung:

Lagebeschreibung Bad Marienberg:

Bad Marienberg liegt im idyllischen Westerwald und überzeugt durch seine Kombination aus naturnaher Ruhe und exzellenter Erreichbarkeit. Eingebettet in eine wunderschöne Landschaft aus Wäldern und sanften Bachläufen, bietet der Standort ideale Voraussetzungen für Naturliebhaber und Erholungssuchende.

Die ruhige Lage ermöglicht es, sich vom hektischen Alltag zu erholen, während gleichzeitig wichtige infrastrukturelle Einrichtungen in der Nähe für den täglichen Bedarf sorgen.

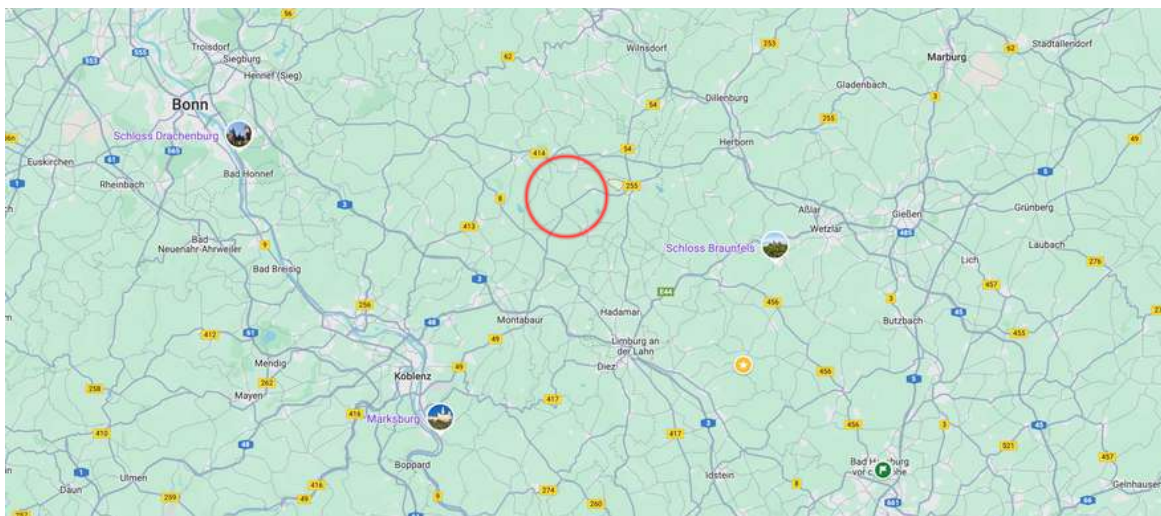
- Autobahnanbindung:
- Die A3 (Köln-Frankfurt) ist nur etwa 22 km entfernt und bietet eine schnelle Verbindung in die großen Städte des Rhein-Ruhr-Gebiets und weiter in den Süden. Auch die A45 (Dortmund-Aschaffenburg) ist rund 22 km entfernt, was eine gute Anbindung in Richtung des Ruhrgebiets und südliches Hessen ermöglicht.
- Infrastruktur:
- Bad Marienberg bietet eine solide Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkten, Ärzten und Apotheken, die den täglichen Bedarf abdecken. Für Familien gibt es in der Umgebung Schulen und Kindergärten, sodass eine gute Bildungsversorgung gewährleistet ist.
- Verkehrsanbindung:
- Die Region ist bestens an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angeschlossen. Der nächste Bahnhof ist nur wenige Minuten entfernt, was eine schnelle Anbindung an die umliegenden Städte bietet. Zusätzlich gibt es regelmäßige Busverbindungen, die Bad Marienberg mit den benachbarten Orten verbinden.

Region

Freizeitmöglichkeiten:

- Die Umgebung von Bad Marienberg ist ein Paradies für Wanderer, Radfahrer und Naturfreunde. Direkt vor der Haustür finden sich zahlreiche Wander- und Radwege, die zu ausgedehnten Touren inmitten unberührter Natur einladen. Die Region bietet Ruhe und Abgeschiedenheit, ohne auf Annehmlichkeiten des täglichen Lebens verzichten zu müssen.
- Entfernungen zu nahegelegenen Städten:
 - Bad Marienberg: 3 km
 - Westerburg: 17 km
 - Montabaur: 24 km
 - Limburg an der Lahn: 35 km
 - Köln: 90 km
 - Frankfurt am Main: 110 km

Mit der ruhigen Lage im Westerwald, einer ausgezeichneten Anbindung an Verkehrswege und einer sehr guten lokalen Infrastruktur bietet Bad Marienberg das perfekte Umfeld für Naturliebhaber, Familien und Pendler, die eine Mischung aus Natur und urbanem Komfort suchen.



IMMOKAI
REAL ESTATE



IMMOKAI
REAL ESTATE



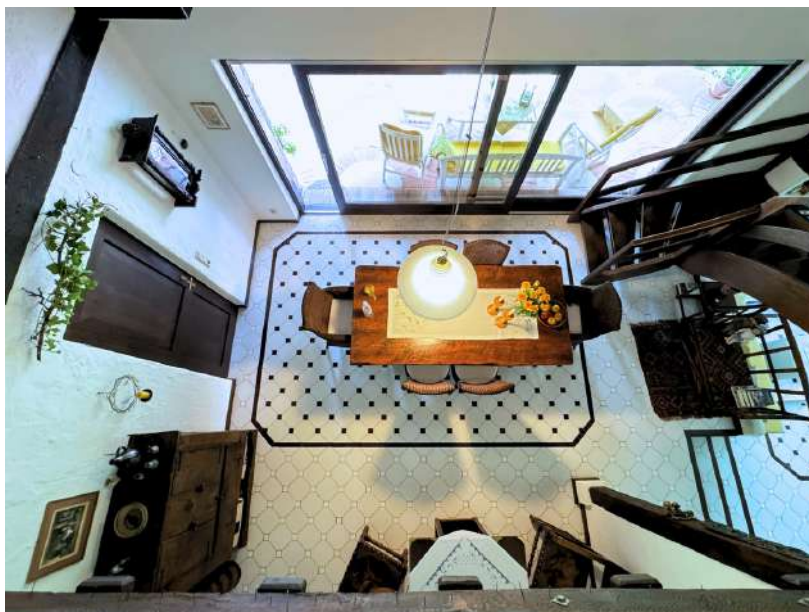
IMMOKAI
REAL ESTATE



IMMOKAI
REAL ESTATE



IMMOKAI
REAL ESTATE



IMMOKAI
REAL ESTATE



IMMOKAI
REAL ESTATE



IMMOKAI
REAL ESTATE





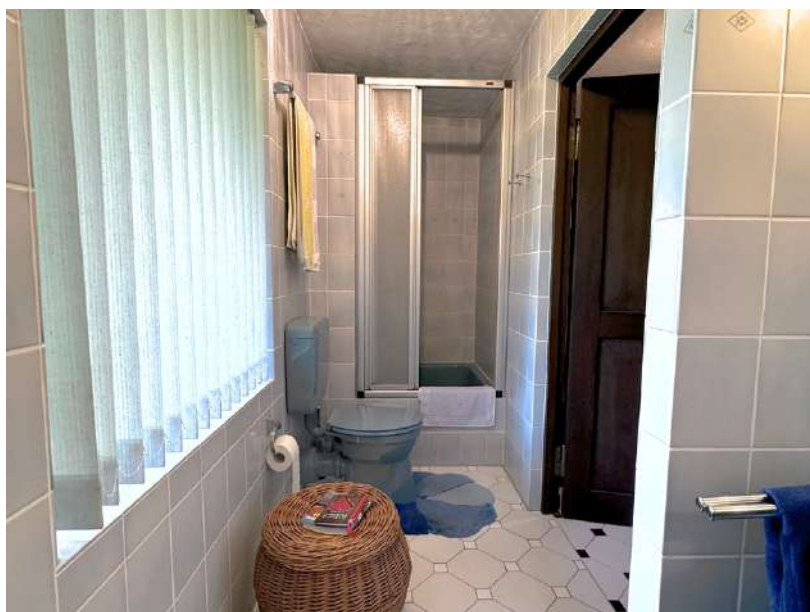
IMMOKAI
REAL ESTATE



IMMOKAI
REAL ESTATE













IMMOKAI
REAL ESTATE



IMMOKAI
REAL ESTATE



IMMOKAI
REAL ESTATE



IMMOKAI
REAL ESTATE



IMMOKAI
REAL ESTATE



IMMOKAI
REAL ESTATE



IMMOKAI
REAL ESTATE



IMMOKAI
REAL ESTATE

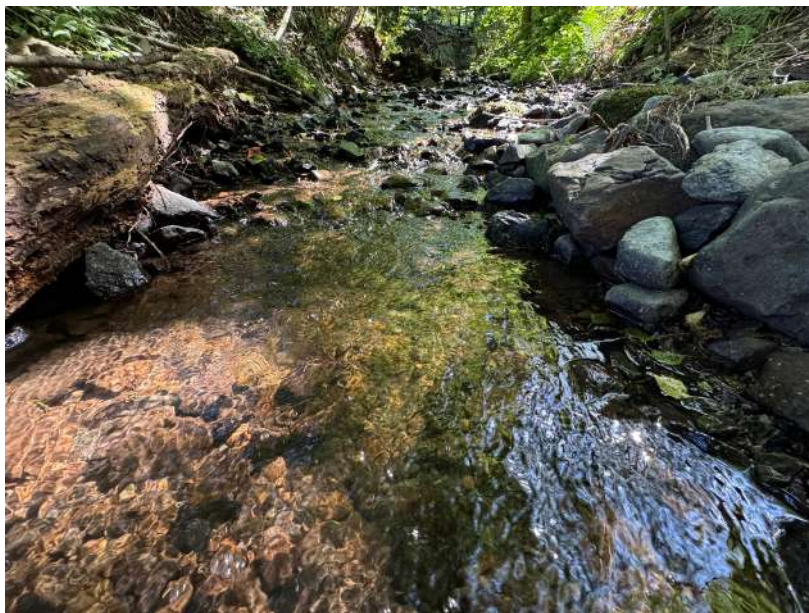


IMMOKAI
REAL ESTATE



IMMOKAI
REAL ESTATE





IMMOKAI
REAL ESTATE



Willkommen bei Immokai – Ihrem vertrauenswürdigen Immobilienpartner

Seit über einem Jahrzehnt stehen wir von Immokai für professionelle und transparente Immobilienvermittlung bundesweit und auf Mallorca. Unser Ziel ist es, Ihre Immobilie bestmöglich zu vermarkten und Ihnen einen umfassenden Service von der ersten Beratung bis zum erfolgreichen Abschluss zu bieten.



Unsere Leistungen im Überblick:

- **Kostenlose Immobilienbewertung:** Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie. Unsere Experten erstellen für Sie eine fundierte und unverbindliche Wertermittlung.
- **Individuelle Verkaufsstrategien:** Jede Immobilie ist einzigartig. Wir entwickeln maßgeschneiderte Vermarktungskonzepte, die Ihre Immobilie ins beste Licht rücken.
- **Exklusiver Service:** Von der professionellen Immobilienberatung über detaillierte Analysen bis hin zu Home Staging – wir bieten Ihnen einen Rundum-Service für einen erfolgreichen Verkauf.
- **Internationale Reichweite:** Dank unserer Präsenz auf Mallorca erreichen wir auch internationale Käufer und erweitern somit Ihren Interessentenkreis.



Warum Immokai?

Unsere langjährige Erfahrung, persönliche Betreuung und fundierte Marktkennntnis machen uns zu Ihrem verlässlichen Partner. Mit innovativen Vermarktungsmethoden setzen wir alles daran, Ihre Immobilie erfolgreich und zu Ihrem Vorteil zu vermitteln.

Kontaktieren Sie uns:

Wir freuen uns darauf, Sie kennenzulernen und Ihr Immobilienprojekt gemeinsam umzusetzen. Vereinbaren Sie gerne einen Termin – auf Wunsch kommen wir direkt zu Ihnen nach Hause.

Rufen Sie uns an unter +49 (0) 163 69 65 400 oder schreiben Sie uns eine E-Mail an info@immokai.de
www.immokai.de