

**Schnorrenberger** Immobilien Gruppe

Mit gutem Gefühl in besten Händen

Immobilienexposé  
**Ideal geschnittenes und außergewöhnliches  
Ein-/Zweifamilienhaus mit tollem Atrium und  
großem Garten!**

Objekt-Nr.:  
20014-AK-B-2767



## Haus zum Kauf

Ideal geschnittenes und außergewöhnliches Ein-/Zweifamilienhaus mit tollem Atrium und großem Garten!

**Kaufpreis**  
398.000 €

 239,72 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche (ca.)

 7  
Zimmer

 1.146 m<sup>2</sup>  
Grundstück (ca.)

 77,68 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche (ca.)

 1994  
Baujahr

## Preise & Kosten

<b>Preise</b>	Kaufpreis	398.000 €
<b>Käuferprovision zzgl. USt.</b>	3,57 % inkl. 19 % MwSt.	

## Die Immobilie

<b>Objekt-Nr</b>	20014-AK-B-2767	
<b>Stellflächen</b>	Anzahl Stellplätze	2
	Stellplatzpreis (Garage)	0 €
	Garagenanzahl	2
<b>Weitere Flächen</b>	Wohnfläche (ca.)	239,72 m <sup>2</sup>
	Zimmer	7
	Nutzfläche (ca.)	77,68 m <sup>2</sup>
	Grundstück (ca.)	1.146 m <sup>2</sup>
<b>Räume und Flure</b>	Anzahl Etagen	2
	Anzahl Schlafzimmer	5
	Anzahl Badezimmer	2
	Anzahl separate WCs	2
	Anzahl Terrassen	2

<b>Weitere Informationen</b>	Vermietet	✓
<b>Zustand und Bauart</b>	Baujahr	1994
	Zustand	gepflegt
	Unterkellert	Nein
<b>Ausstattungsdetails</b>	Boden	Fliesen
	Abstellraum	✓
<b>Sonstige</b>	Heizungsart	Zentralheizung

## Beschreibung

Dieses sehr gepflegte Doppelhaus aus dem Jahr 1994 erstrahlt vor allem durch den schönen Baustil und das Atrium, welches einen Innenhof darstellt und ebenfalls als zusätzliche Terrasse genutzt werden kann. Die rechte Haushälfte besteht aus ca. 101 m<sup>2</sup> und zwei Schlafzimmern, sowie einer Empore mit Ausblick in den Garten. Die großen Fenster bringen viel Licht in das Wohnzimmer, sowie in das Esszimmer auf der Empore. Die linke Haushälfte besteht aus ca. 133 m<sup>2</sup> und drei Schlafzimmern, welche ebenfalls eine Empore und unterhalb dieser Empore ein großes Wohnzimmer anzubieten hat. Hervorzuheben ist die Möglichkeit dieses Objekt als großzügiges Einfamilienhaus mit ca. 234 m<sup>2</sup> zu nutzen. Hierzu muss nur eine einzelne Wand herausgenommen werden und schon eröffnet sich eine großzügige Wohnatmosphäre. Ebenfalls hat das Grundstück einen schönen Garten anzubieten und zwei große Terrassen aneinander.

Derzeit sind beide Doppelhaushälften vermietet und die aktuellen Mieter wünschen keine Innenaufnahmen. Selbstverständlich können hierfür Besichtigungstermine abgestimmt werden, damit Sie ebenfalls einen Eindruck der idealen Architektur des Hauses bekommen.

## Ausstattung

Modernisierung:

-Heizungsaustausch: 2022

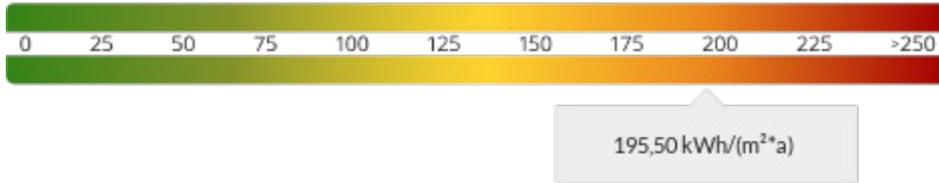
Ausstattung:

- Fußbodenbelag in Wohnzimmer, Küche, Badezimmer und Diele: Fliesen
- Fußbodenbelag in Schlafzimmern: Laminat
- Terrasse mit Gartenzugang
- Empore und offengestalteter Wohnraum

## Lage

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und bevorzugten Wohngegend am Stadtrand von Betzdorf. Von hieraus erreichen Sie in wenigen Minuten den Betzdorfer Stadtkern mit all seinen Geschäften und Einrichtungen für den täglichen Bedarf. Außerdem ist eine Kindertagesstätte, ein Spielplatz und eine Bushaltestelle fußläufig zu erreichen. Ein S-Bahnanschluss der Siegstrecke Köln/Bonn/Siegen/Gießen ist in der Innenstadt ebenfalls vorhanden. Die verkehrsgünstige Lage durch die direkte Anbindung an das Schienennetz des Regional Express mit Haltepunkten in den Großstädten Gießen, Siegen, Köln und Aachen oder auch die Nähe zur Autobahn A 45 (Dortmund/Frankfurt) bieten Pendlern in Betzdorf einen komfortablen Lebensmittelpunkt.

## Energieverbrauchsausweis



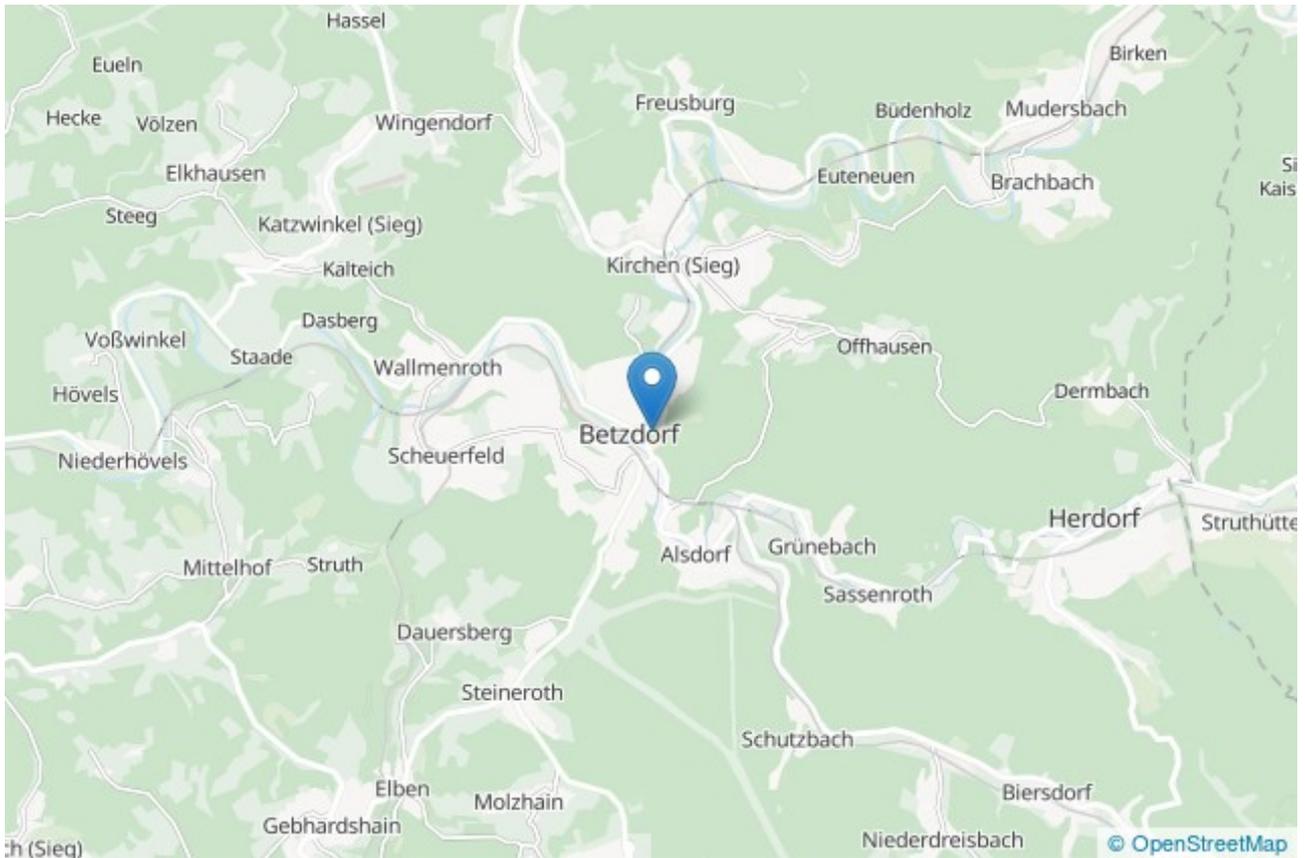
<b>Endenergieverbrauch</b>	195,50 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
<b>Energieverbrauch inkl. Warmwasser</b>	✓
<b>Befeuerungsart</b>	Gas
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	GAS
<b>Energieeffizienzklasse</b>	F
<b>Gültig bis</b>	25.03.2034

## Ihr Ansprechpartner

<b>Name</b>	Matthias Hellermann
<b>Telefon</b>	02741 1829710
<b>Ort</b>	57518 Betzdorf
<b>E-Mail</b>	info@bender-immobilien.de
<b>Homepage</b>	<a href="https://www.schnorrenberger.de">https://www.schnorrenberger.de</a>

## Lage und Umgebung

57518 Betzdorf





Titelbild



Hausansicht



Hausansicht



Hausansicht Garten



Hausansicht Garten



Luftaufnahme



Luftaufnahme