

# Wohnroth - sehr gepflegtes Wohnhaus mit traumhaftem Sommergarten und Weitblick! Ortsrandlage!



56288 Bell

Zimmer: 7,00  
Wohnfläche ca.: 198,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 425.000,00 EUR  
Scout-ID: 155519614  
Objekt-Nr.: 980



#### Ihr Ansprechpartner:

Raiffeisenbank Kastellaun eG  
Ihr Immobilienteam der Raiffeisenbank Kastellaun  
E-Mail: [immo@raiba-kastellaun.de](mailto:immo@raiba-kastellaun.de)  
Tel: +49 6762 931111  
Fax: +49 6762 931158  
Web: <https://www.raiffeisenbank-kastellaun.de>

Haustyp:	Einfamilienhaus (freistehend)
Grundstücksfläche ca.:	769,00 m <sup>2</sup>
Etagenanzahl:	3
Schlafzimmer:	5
Badezimmer:	1
Gäste-WC:	Ja
Keller:	Ja
Objektzustand:	Gepflegt
Baujahr:	1987
Qualität der Ausstattung:	Gehoben
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2020
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Heizungsart:	Holz-Pelletheizung
Wesentliche Energieträger:	Holzpellets
Endenergieverbrauch:	142,61 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieeffizienzklasse:	E
Baujahr laut Energieausweis:	1987
Garage/Stellplatz:	Garage

Provision für Käufer: 3,570

# Wohnroth - sehr gepflegtes Wohnhaus mit traumhaftem Sommergarten und Weitblick! Ortsrandlage!



56288 Bell

Zimmer: 7,00  
Wohnfläche ca.: 198,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 425.000,00 EUR

## Objektbeschreibung:

Sie möchten ländlich und naturnah wohnen? Dann werden Sie sich in dieser sehr gepflegten Immobilie aus dem Jahre 1987 mit Sicherheit wohlfühlen! Hier genießen Sie die herrliche Ruhe einer Ortsrandlage und den unverbauten Blick auf die Wiesen und Felder des Hunsrücks.

Das voll unterkellerte Wohnhaus bietet eine Wohnfläche von ca. 198 m<sup>2</sup>, verteilt auf das Erdgeschoss, das komplett ausgebaute Dachgeschoss und den Kellerbereich.

Eine geräumige Diele bietet großzügigen Platz für die Garderobe und gibt den Weg in das Homeoffice, sowie das Wohn-Esszimmer, die Küche und das Gäste-WC frei. Das lichtdurchflutete Wohnzimmer mit großer Terrassentür und Sichtbalken strahlt eine angenehme Wohlfühlatmosphäre aus und ist mit einem großzügigem Essbereich ausgestattet. Die anschließende Küche verfügt ebenfalls über eine Essecke und ist mit einer Einbauküche samt praktischer Speisekammer ausgestattet. Der komplette Fußboden im Erdgeschoss ist mit Fliesen versehen.

Der sich dem Wohnbereich anschließende "Sommergarten" bietet auch an kühlen Tagen einen herrlich geschützten Außenbereich. Die solide Dachkonstruktion schützt vor Niederschlag und die großen Glaselemente gewähren einen traumhaften Ausblick in den Garten. Auch die Terrasse, die direkt an den Sommergarten anschließt lädt zum Verweilen ein.

Das Dachgeschoss erreicht man über die Diele. Hier finden Sie vier Zimmer, von denen zwei den Zugang zu einem geschützten Balkon besitzen. Die Zimmer im Dachgeschoss verfügen zum Teil über Gauben, die den Räumen einen besonderen Charakter verleihen.

Ein Bad mit Wanne, Dusche und WC runden das Raumangebot auf dieser Wohnebene ab.

Im Kellergeschoss hält die Immobilie ein Gästezimmer, einen Wasch-Trocken-Raum, einen Abstellraum und eine Bar mit Küche bereit. Darüber hinaus ist hier die Heizungsanlage mit Pelletslager untergebracht.

Weitere Abstellmöglichkeiten bietet ein ca. 8 m<sup>2</sup> großer Raum, der rückwärtig der Garage liegt und sowohl von der Garage, als auch vom Garten aus zu betreten ist.

Der liebevoll angelegte Garten bietet Ihnen vielfältige Möglichkeiten der Entspannung und Erholung mit traumhaftem Ausblick.

## Ausstattung:

Die Immobilie wurde im Jahr 2006 mit einer Holzpelletsheizung ausgestattet, über die auch das Brauchwasser erwärmt wird, zusätzlich wurde eine PV-Anlage auf dem Dach installiert. Die Immobilie befindet sich in einem sehr guten und gepflegten Zustand.

## Lage:

Wohnroth liegt in ca. 6 Kilometer Entfernung zu Kastellaun. Hier finden Sie alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Kindergärten, Schulen, auch eine Waldorfschule, Ärzte und vieles mehr.

## Sonstiges:

Dieses Angebot soll Ihnen lediglich einen ersten Eindruck über diese Immobilie verschaffen. Gerne beantworten wir Ihnen weitere Fragen. Rufen Sie uns an unter 06762/9311-53 oder mailen Sie uns Ihre Fragen über immo@raiba-kastellaun.de. Bitte beachten Sie, dass alle Daten auf Angaben oder Unterlagen des Eigentümers basieren. Für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen wir keine Haftung. Irrtum oder ein zwischenzeitlicher Verkauf der Immobilie bleiben vorbehalten.



Wohnzimmer

# Wohnroth - sehr gepflegtes Wohnhaus mit traumhaftem Sommergarten und Weitblick! Ortsrandlage!



56288 Bell

Zimmer: 7,00  
Wohnfläche ca.: 198,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 425.000,00 EUR



Hausansicht



Hausansicht



Esszimmer



Wohnzimmer

# Wohnroth - sehr gepflegtes Wohnhaus mit traumhaftem Sommergarten und Weitblick! Ortsrandlage!



56288 Bell

Zimmer: 7,00  
Wohnfläche ca.: 198,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 425.000,00 EUR



Küche



Gäste-WC



Arbeitszimmer EG



Flur

# Wohnroth - sehr gepflegtes Wohnhaus mit traumhaftem Sommergarten und Weitblick! Ortsrandlage!



56288 Bell

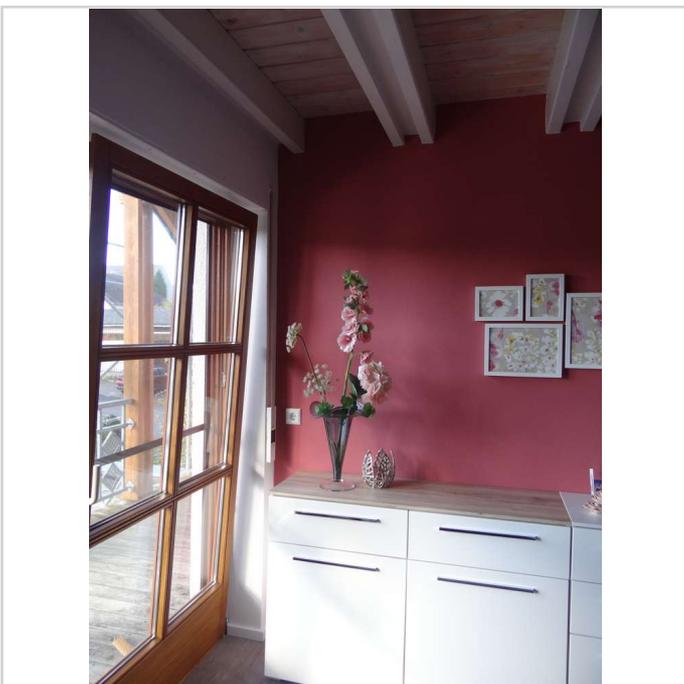
Zimmer: 7,00  
Wohnfläche ca.: 198,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 425.000,00 EUR



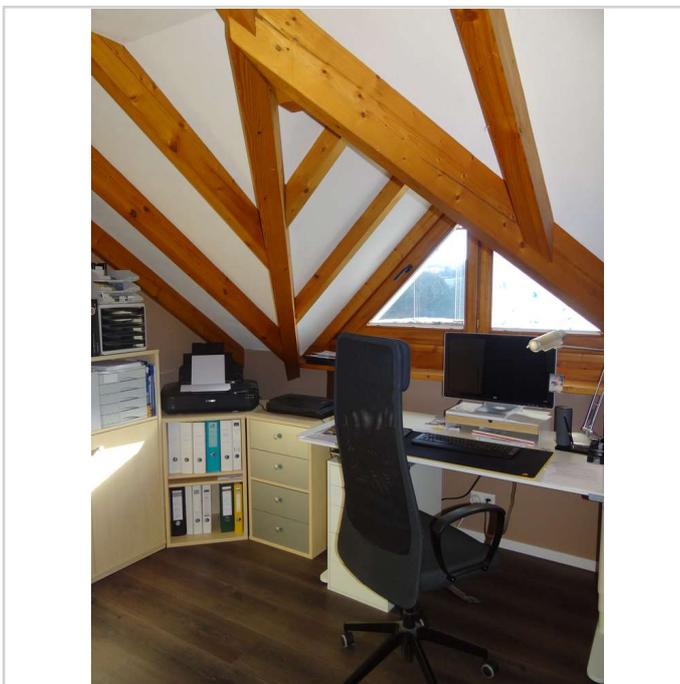
Schlafzimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Wohnroth - sehr gepflegtes Wohnhaus mit traumhaftem Sommergarten und Weitblick! Ortsrandlage!



56288 Bell

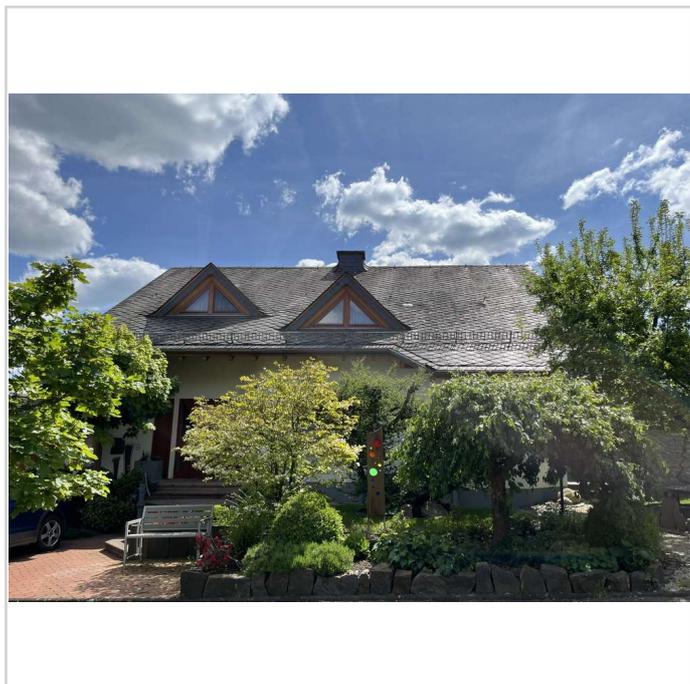
Zimmer: 7,00  
Wohnfläche ca.: 198,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 425.000,00 EUR



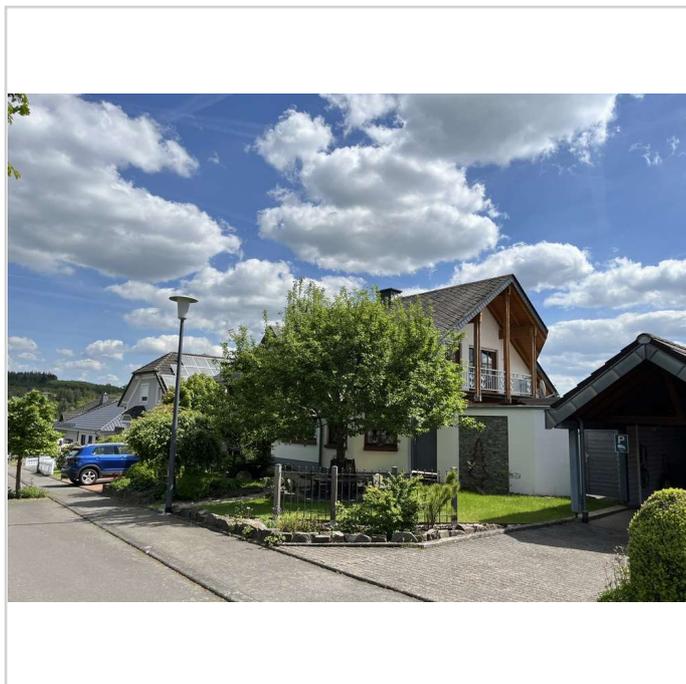
Badezimmer



Sommergarten



Hausansicht



Hausansicht

# Wohnroth - sehr gepflegtes Wohnhaus mit traumhaftem Sommergarten und Weitblick! Ortsrandlage!

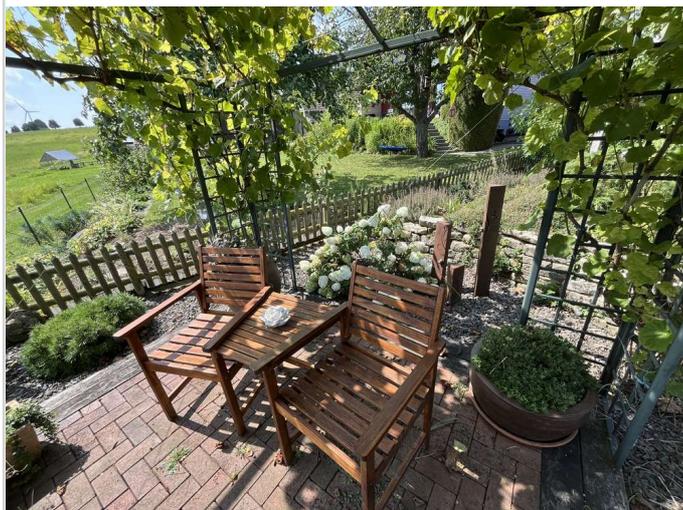


56288 Bell

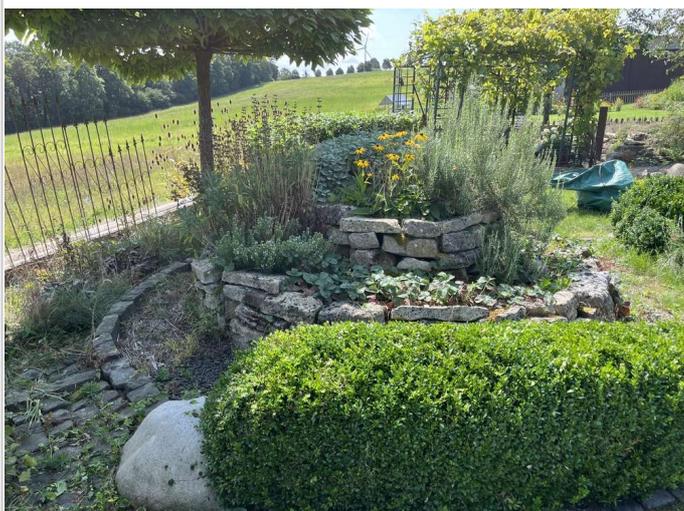
Zimmer: 7,00  
Wohnfläche ca.: 198,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 425.000,00 EUR



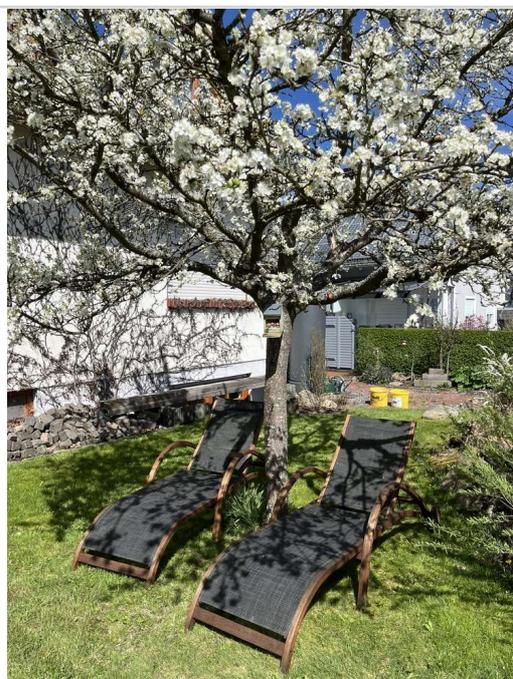
Rückseite Garage



Garten



Garten



Garten

# Wohnroth - sehr gepflegtes Wohnhaus mit traumhaftem Sommergarten und Weitblick! Ortsrandlage!



56288 Bell

Zimmer: 7,00  
Wohnfläche ca.: 198,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 425.000,00 EUR



Garten



Garten



Garten



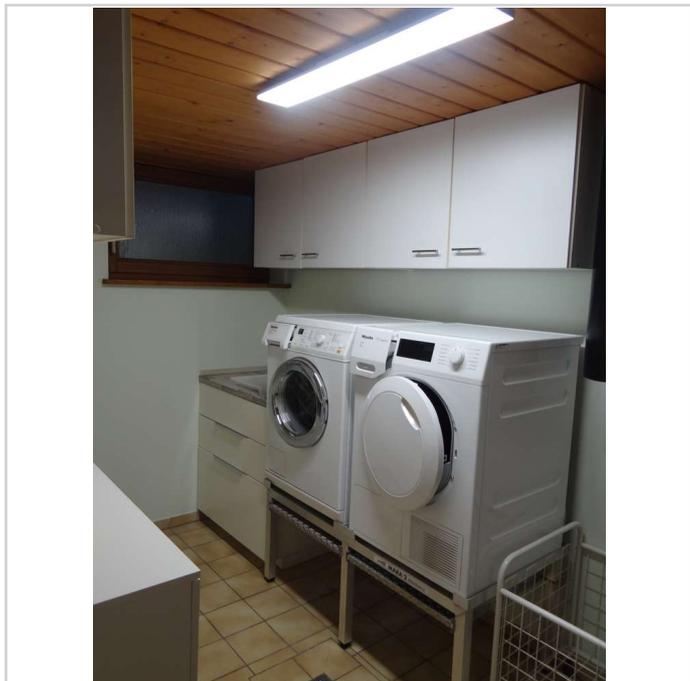
Ausblick

# Wohnroth - sehr gepflegtes Wohnhaus mit traumhaftem Sommergarten und Weitblick! Ortsrandlage!

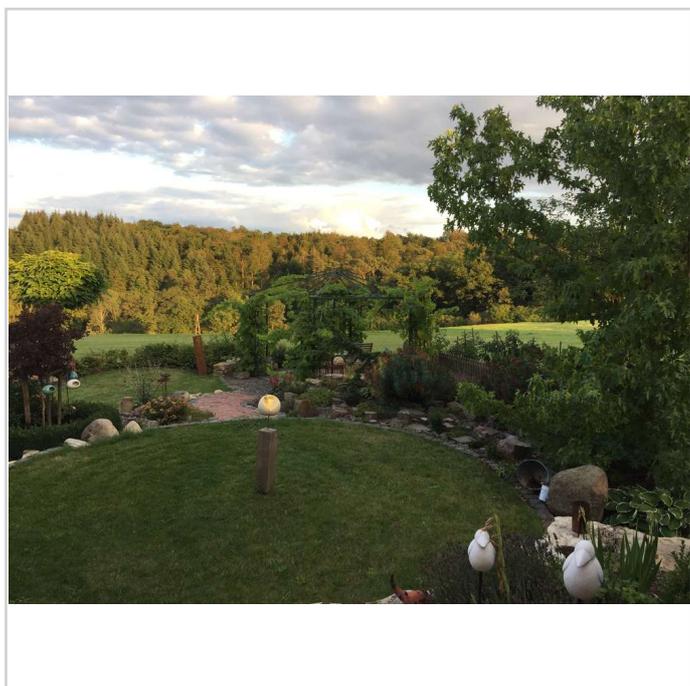


56288 Bell

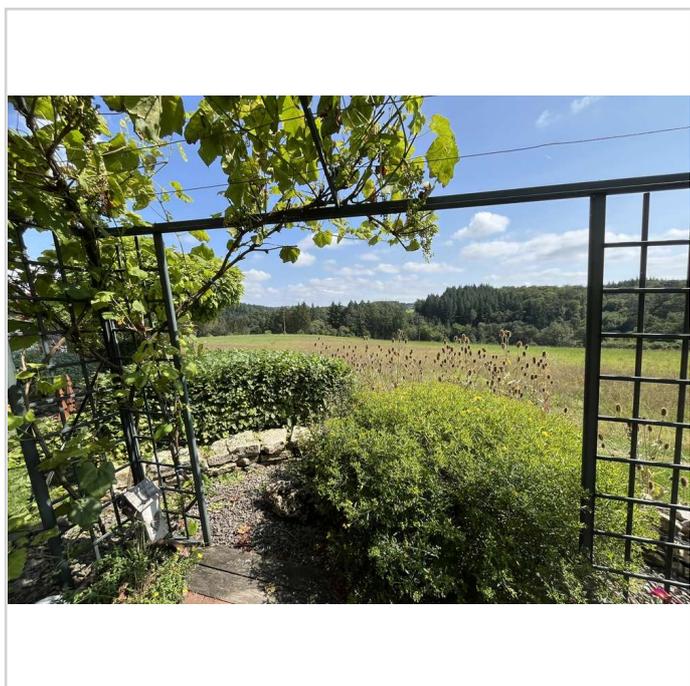
Zimmer: 7,00  
Wohnfläche ca.: 198,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 425.000,00 EUR



Heizung



Ausblick



Ausblick

# Wohnroth - sehr gepflegtes Wohnhaus mit traumhaftem Sommergarten und Weitblick! Ortsrandlage!



56288 Bell

Zimmer: 7,00  
Wohnfläche ca.: 198,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 425.000,00 EUR

