Ihr Ansprechpartner:
Herr Maximilian Specht
abc Specht GmbH & Co. KG
Wilhelm-Mangels-Straße 22
65183 Montbaur

Tel.: (02602) 83 99 84 0
Mobil: 0151 6522 4325
Fax: (02604) 6680
E-Mail: m.specht@abc-specht.de
Web: www.abc-immobilienmakler.de

abc Specht GmbH & Co. KG

Wohnen mit Weitblick – großzügiges Grundstück und herrlicher Fernblick



Auf dem Acker 14, 56379 Winden

Ihr Ansprechpartner:
Herr Maximilian Specht
abc Specht GmbH & Co. KG
Wilhelm-Mangels-Straße 22
65183 Montbaur

Tel.: (02602) 83 99 84 0
Mobil: 0151 6522 4325
Fax: (02604) 6680
E-Mail: m.specht@abc-specht.de
Web: www.abc-immobilienmakler.de

abc Specht GmbH & Co. KG

Wohnfläche	ca. 116 m²
Nutzfläche	ca. 35 m²
Anzahl Zimmer	4
Anzahl Schlafzimmer	3
Grundstücksgröße	ca. 763 m²
Anzahl sep. WC	1
Kaufpreis	247.000,00 €
Außen-Provision	3,57 %
Kaufpreis / m²	2.129,31 €
Baujahr	1973
Terrasse	Ja
Wintergarten	Ja

Beschreibung

Dieses freistehende Einfamilienhaus aus dem Jahr 1975 befindet sich in einer ruhigen Wohnlage von Winden und überzeugt durch seine vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten, ein großzügiges Grundstück und einen herrlichen Blick vom Westerwald über den Taunus bis zum Hunsrück.

Das rund 763 m² große Grundstück bietet einen liebevoll angelegten Garten mit gewachsenem Baumbestand, abwechslungsreicher Bepflanzung und zahlreichen Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Ein besonderes Highlight ist die großzügige, erhöhte Terrasse mit weitem Ausblick über die Dächer des Ortes bis in die Ferne.
Das Wohnhaus verfügt über einen großzügigen Wohn- und Essbereich mit Kaminofen, eine separate Küche, Schlafräume sowie ein Badezimmer.
Das Haus präsentiert sich in einem gepflegten, überwiegend dem Baujahr und späteren Modernisierungen entsprechenden Zustand. Es bietet eine solide Grundlage, um eigene Wohnideen zu verwirklichen und die Immobilie nach persönlichen Vorstellungen weiterzuentwickeln.

Ihr Ansprechpartner:
Herr Maximilian Specht
abc Specht GmbH & Co. KG
Wilhelm-Mangels-Straße 22
65183 Montbaur

Tel.: (02602) 83 99 84 0
Mobil: 0151 6522 4325
Fax: (02604) 6680
E-Mail: m.specht@abc-specht.de
Web: www.abc-immobilienmakler.de

Ausstattung

Die Immobilie bietet eine funktionale Raumaufteilung mit gemütlichen Wohnbereichen und einer Kombination aus zeitgemäßen Ausstattungsmerkmalen und individuellem Wohncharakter.

Zu den wesentlichen Ausstattungsmerkmalen zählen:
- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit Kaminofen und dekorativer Natursteinverkleidung
- Separate Einbauküche mit weißen Fronten und Elektrogeräten
- Badezimmer mit Badewanne, Duschabtrennung, WC und Bidet
- Erhöhte Terrasse mit Edelstahlgeländer und schönem Fernblick
- Gepflegter Garten mit Rasenflächen, gewachsenem Baumbestand und vielseitiger Bepflanzung
- Fliesen- und Holzfußböden sowie teilweise holzverkleidete Decken
- Zusätzliche Keller-, Lager- und Hauswirtschaftsflächen
- Zusätzlich ein Atelier, das nicht in der Wohnfläche enthalten ist
- Gaszentralheizung von Viessmann
- Garage und weitere Abstellmöglichkeiten

Die unterschiedlichen Wohnbereiche ermöglichen sowohl die klassische Nutzung als Einfamilienhaus als auch ein Wohnen mit mehreren Generationen unter einem Dach.

Lage

Die Immobilie befindet sich in der Straße „Auf dem Acker“ in Winden, einer Ortsgemeinde im Rhein-Lahn-Kreis in Rheinland-Pfalz. Die ruhige Wohnlage ist geprägt von Ein- und Zweifamilienhäusern, großzügigen Gärten und einer naturnahen Umgebung.
Besonders hervorzuheben ist die erhöhte Lage des Grundstücks, die einen reizvollen Blick über die umliegende Wohnbebauung und die bewaldeten Höhen der Region ermöglicht. Die grüne Umgebung bietet zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, Wanderungen und Freizeitaktivitäten in der Natur.
Winden liegt unweit der Kurstadt Bad Ems und der Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau. In den umliegenden Orten stehen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, medizinische Versorgung und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs zur Verfügung.
Auch die Städte Nassau, Bad Ems und Koblenz sind über das regionale Straßennetz erreichbar. Die Kombination aus ruhigem Wohnen im Grünen und der Nähe zu den umliegenden Städten macht den Standort insbesondere für Familien, Naturliebhaber und Ruhesuchende interessant.

Sonstige Angaben

Der Energieausweis befindet sich aktuell in der Erstellung. Es liegt lediglich ein Energieausweis vor, der bereits abgelaufen ist.

Sämtliche Angaben in diesem Exposé beruhen auf Informationen und Unterlagen, die vom Eigentümer zur Verfügung gestellt wurden. Diese Angaben wurden nicht auf ihre Richtigkeit und Vollständigkeit überprüft. Hierfür übernehmen wir keine Gewähr.

Ihr Ansprechpartner:
Herr Maximilian Specht
abc Specht GmbH & Co. KG
Wilhelm-Mangels-Straße 22
65183 Montbaur

Tel.: (02602) 83 99 84 0
Mobil: 0151 6522 4325
Fax: (02604) 6680
E-Mail: m.specht@abc-specht.de
Web: www.abc-immobilienmakler.de

Objekttitel

Wohnen mit Weitblick – großzügiges Grundstück und herrlicher Fernblick

Rechtshinweis

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

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. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

Ihr Ansprechpartner:
Herr Maximilian Specht
abc Specht GmbH & Co. KG
Wilhelm-Mangels-Straße 22
65183 Montbaur

Tel.: (02602) 83 99 84 0
Mobil: 0151 6522 4325
Fax: (02604) 6680
E-Mail: m.specht@abc-specht.de
Web: www.abc-immobilienmakler.de



Außenansicht


Wohnzimmer


Wohnzimmer


Wohnzimmer


Essecke


Küche

Ihr Ansprechpartner:
Herr Maximilian Specht
abc Specht GmbH & Co. KG
Wilhelm-Mangels-Straße 22
65183 Montbaur

Tel.: (02602) 83 99 84 0
Mobil: 0151 6522 4325
Fax: (02604) 6680
E-Mail: m.specht@abc-specht.de
Web: www.abc-immobilienmakler.de



Bad



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 3



Garten



Ausblick Terrasse

Ihr Ansprechpartner:
Herr Maximilian Specht
abc Specht GmbH & Co. KG
Wilhelm-Mangels-Straße 22
65183 Montbaur

Tel.: (02602) 83 99 84 0
Mobil: 0151 6522 4325
Fax: (02604) 6680
E-Mail: m.specht@abc-specht.de
Web: www.abc-immobilienmakler.de



WC