

Villa Westerburg - Traumhafte Villa hoch über Westerburg



Objekt: 9670 | 56457 Westerburg

Objekttyp	Villa	Energieausweis gültig	03.11.2029
Grundstücksgröße	ca. 1.257 m ²	bis	
Wohnfläche	ca. 412 m ²	Baujahr lt.	2000
Nutzfläche	ca. 177 m ²	Energieausweis	
Anzahl Zimmer	12	wesentlicher	Öl
Baujahr	1976	Energieträger	
Zustand	Gepflegt	Kaufpreis	960.000,00 €
Energieausweis	Bedarfsausweis	Außen-Provision	4,76% (inkl. MwSt.) des notariell beurkundeten Kaufpreises
Endenergiebedarf	143,5 kWh/(m ² a)		

Beschreibung

Die exquisite Villa befindet sich in einem sehr gutem, fast makellosen Zustand. Die Eigentümer haben das Objekt über die Jahre mit viel Liebe und Sachverstand gepflegt. Anfallende Reparaturen und Instandsetzungen wurden immer direkt und mit großer Sorgfalt durchgeführt. Durch eine Besichtigung wird der Charme dieser Landhausvilla mit ihren vielen Details sichtbar.

Das Erdgeschoss: (222 m²)

Ein großzügiges Entree erschließt das representative Erdgeschoss.

Das Raumangebot lässt keine Wünsche offen:

- großer Wohnraum mit Ausblick und Zugang zum überdachten Freisitz mit Kamin
- toller Essbereich
- Kaminzimmer urgemütlich
- Bibliothek mit vielen Einbauten + Balkon
- separates Arbeitszimmer/Büro oder ähnliches
- große Küche mit Essplatz und Zugang zum Frühstücksbalkon
- Einliegerwohnung mit sep. Eingang (1-Raumwohnung mit Bad u. kleiner Küche) ca. 27 m².

Das 1. Obergeschoss: (190 m²)

Hier ist der Schlafbereich für eine große Familie untergebracht. Der großbemessene Elternschlafbereich umfasst ein großes Bad, eine Ankleide, separates Flürchen, sowie das Schlafzimmer (ca. 25 m²) mit Ausgang zum Balkon. In der übrigen Fläche finden maximal 4 Schlafräume und 2 weitere Bäder Platz.

Das Untergeschoss (177 m²) :

Das SPA im eigenem Haus!

Ein 10-Meter Schwimmbad, ein "Schreckbad", eine "Sitzgrube" und eine Sauna warten auf begeisterte Nutzer. Durch die große Fensteranlage mit der Möglichkeit einen weiteren außenliegenden Freisitz nutzen zu können, hat man nicht das Gefühl sich im Untergeschoss zu befinden. Vielmehr besticht die helle und freundliche Atmosphäre.

Der Außenbereich:

Ein echtes Highlight! Der alte Baumbestand mit Rasenflächen und diversen Sitzmöglichkeiten vollenden den positiven Gesamteindruck. Die Terrassen mit teilweiser Südausrichtung lassen Urlaubsgefühle erwachen.

Lage

Westerburg ist Mittelzentrum und Fremdenverkehrsort im herrlichen Westerwald.

Die Infrastruktur Westerburgs ist umfassend und vollständig inklusive Gymnasium, Golfplatz und modernem Freizeitbad.

Der Westerburger Schlossberg sowie die Liebfrauenkirche sind Wahrzeichen und Zeugen städtischer Geschichte. Koblenz und Wetzlar sind ca. 50 km entfernt, Limburg nur 25 km.

Die Lage der Villa könnte kaum besser sein!

Hoch über Westerburg, an einem Südhang gelegen, hat man einen zauberhaften Blick auf die Stadt und den Westerwald. Auf der gegenüberliegenden Anliegerstraße beginnt der "Katzenstein-Wald".

Diverse Sitz- und Terrassenflächen sind in eine traumhafte Gartengestaltung eingebunden.

Auch vom Schwimmbad/Sauna im Untergeschoss hat man direkten Zugang zum Garten – Urlaubsfeeling frei Haus.

Ausstattung Beschreibung

Zahlen und Fakten:

Baujahr: 1976 - fortlaufend saniert und renoviert

Grundstück: 1257m² (Ein ca. 1000 m² großer Grundstücksteil kann ggf. zusätzlich bebaut werden)

Wohnfläche

Erdgeschoss: 222 m² (Wohnen)

Obergeschoss: 190 m² (Schlafen/Arbeiten)

Untergeschoss: 177 m² (Schwimmbad/Sauna)

Zusätzlich: beheizte Doppelgarage + Gartenhaus und Geräteschuppen

Durchschnittliche Hausnebenkosten pro Jahr:

Wasser / Abwasser: 1.153,86 €

Strom: 2.615,91 €

Ölbestand: ca. 1.000 Liter

Heizung: Öl-Zentralheizung (Baujahr 2000) + Solarenergie

Fenster: Thermo-Isfenster in Holz

Bodenbeläge: Naturstein in Diele und Küche, Parkett im Wohnbereich, Teppichboden im Schlafbereich

Dacheindeckung: Schiefer

Maßanfertigung: Zahlreiche Einbauschränke

Bäder: 3 Bäder mit WC

Sicherheit: umfangreiche elektronische Alarmanlage

IP-NRW Immobilien Partner-GmbH

Kamin: 2 Innen, 1 Außen

Küche: Poggenpohl



Hauseingang



Rückansicht



Garten



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Schlafzimmer



Küche



Bibliothek



Bibliothek



Diele



Pool



Terrasse



Ihr Ansprechpartner

Herr Felix Pellizari

IP-NRW Immobilien Partner-GmbH
Aue 76
42103 Wuppertal

Telefon: +49 (0)202 280 30 55

Fax: +49 (0)202 280 307 9

Mobil: +49 152 0155 0200

E-Mail: felixpellizari@ip-nrw.com

Web: www.ip-nrw.com

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.

IP-NRW Immobilien Partner-GmbH

Aue 76
42103 Wuppertal

Tel.: +49 (0)202 280 305 5
Fax: +49 (0)202 280 307 9

felixpellizari@ip-nrw.com
www.ip-nrw.com