DIETRICH IMMOBILIEN



Objekt-Nr. 20014-WW-M-6785

56459 GUCKHEIM

Drei-in-eins-Investment: Wohn- und Geschäftshaus mit vermieteter Bäckerei, Wohneinheit und Anbau!

WOHNFLÄCHE	GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	ZIMMER	KAUFPREIS
ca. 271 m²	ca. 922 m²	13	265.000 €



Haus zum Kauf

Eckdaten

Kaufpreis	**265.000 €**
Wohnfläche	**ca. 271 m²**
Zimmer	**13**
Nutzfläche	**ca. 34 m²**
Grundstücksfläche	**ca. 922 m²**
Verfügbar ab	**sofort**
Baujahr	**1950**
Zustand	**Teil-/vollrenovierungsbedürftig**
Dachform	**Satteldach**
Unterkellert	**teilweise**

Etagen	**2**
Badezimmer	**2**
Separate WCs	**2**
Terrassen	**1**
Boden	**Fliesen, Teppich**
Gäste-WC	**Ja**
Käuferprovision	**3,57 % inkl. 19 % MwSt.**
Befeuerungsart	**Elektro, Pellet**
Heizungsart	**Ofenheizung, Etagenheizung**

Frau Kerstin Heinen

Tel. 004926029103980

info@bender-immobilien.de



Diele EG Haupthaus

Objektbeschreibung

Das großzügige Gebäudeensemble befindet sich auf einem ca. 922 m² großen Grundstück und besteht aus drei miteinander verbundenen bzw. unmittelbar nebeneinanderliegenden Gebäudeteilen sowie einer Doppelgarage. Die unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten bieten sowohl Eigennutzern als auch Kapitalanlegern interessante Perspektiven.

Wohnhaus – Baujahr ca. 1950
Auf der linken Grundstücksseite befindet sich das ursprüngliche Wohnhaus aus dem Baujahr ca. 1950 mit einer Wohnfläche von rund 140 m². Im Jahr 1980 wurde das Gebäude saniert. Es bietet eine solide Basis für eine individuelle Modernisierung und kann nach Durchführung entsprechender Renovierungsarbeiten sowohl zur Eigennutzung als auch als separates Mietobjekt genutzt werden. Das Dach des Haupthauses wurde bereits erneuert.

Wohn- und Geschäftshaus
Direkt angrenzend befindet sich eine ehemalige Scheune, die in den 1970er-Jahren zu einem Wohn- und Geschäftshaus umgebaut wurde. Dieser Gebäudeteil verfügt bereits über zwei vermietete Einheiten und bietet somit laufende Mieteinnahmen:

Erdgeschoss: Vermietete Bäckerei mit einer Gewerbefläche von ca. 67 m².
Obergeschoss: Vermietete Drei-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 64 m².

Hier erwerben Sie nicht einfach nur eine Immobilie, sondern einen vielseitige Gebäudekomplex mit unterschiedlichen Nutzungsperspektiven.

Frau Kerstin Heinen
Tel. 004926029103980
info@bender-immobilien.de



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.

Lagebeschreibung

Guckheim liegt im idyllischen Westerwaldkreis in Rheinland-Pfalz und zeichnet sich durch seinen ruhigen, ländlichen Charakter aus. Die Ortsgemeinde bietet eine angenehme Wohnatmosphäre mit dörflicher Struktur und naturnahem Umfeld. Das Ortsbild ist geprägt von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie einer gewachsenen Nachbarschaft. Kleinere Gewerbebetriebe und örtliche Einrichtungen ergänzen die Infrastruktur. Weitere Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Dienstleistungsangebote befinden sich im nahegelegenen Westerburg. Die Umgebung lädt mit ihren Wiesen, Wäldern und zahlreichen Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung im Grünen ein. Guckheim eignet sich besonders für alle, die ein ruhiges Wohnumfeld schätzen und sich den Traum vom individuellen Wohnen auf dem Land erfüllen möchten.

Frau Kerstin Heinen
Tel. 004926029103980
info@bender-immobilien.de



Diele EG Haupthaus



Zimmer EG Haupthaus

Frau Kerstin Heinen

Tel. 004926029103980

info@bender-immobilien.de



Gäste-WC EG Haupthaus



Zimmer EG Haupthaus

Frau Kerstin Heinen

Tel. 004926029103980

info@bender-immobilien.de



Küche EG Haupthaus



Terrasse Haupthaus

Frau Kerstin Heinen

Tel. 004926029103980

info@bender-immobilien.de



Terrasse Haupthaus



Flur OG Haupthaus

Frau Kerstin Heinen

Tel. 004926029103980

info@bender-immobilien.de



Zimmer 1 OG Haupthaus



Zimmer 2 OG Haupthaus

Frau Kerstin Heinen

Tel. 004926029103980

info@bender-immobilien.de



Zimmer 3 OG Haupthaus



Duschbad OG Haupthaus

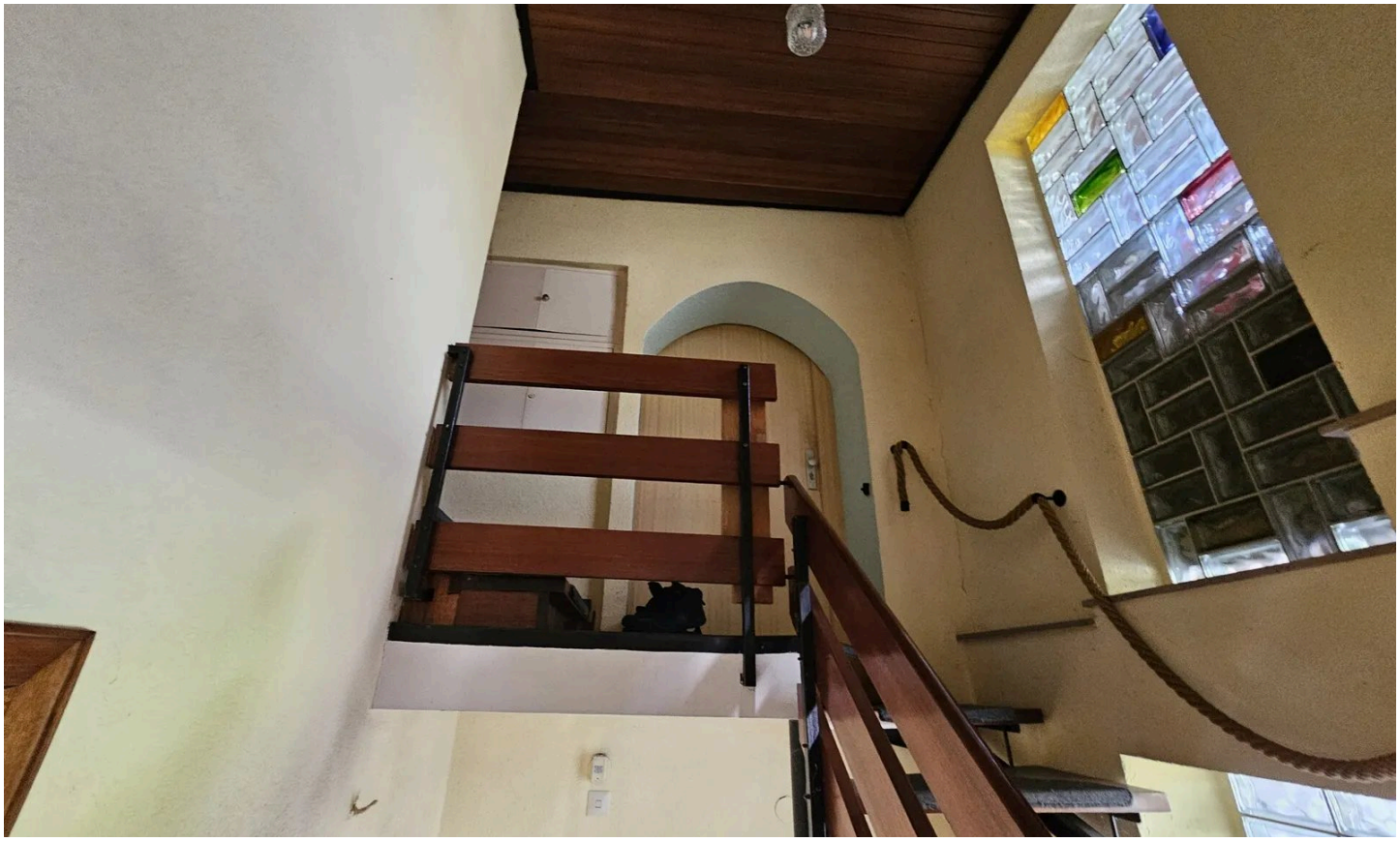
Frau Kerstin Heinen

Tel. 004926029103980

info@bender-immobilien.de



Duschbad OG Haupthaus



Treppenhaus Wohn- und Geschäftshaus

Frau Kerstin Heinen

Tel. 004926029103980

info@bender-immobilien.de



Bäckerei



Flur Mietwohnung

Frau Kerstin Heinen

Tel. 004926029103980

info@bender-immobilien.de



Tageslichtbad Mietwohnung



Arbeitszimmer Mietwohnung

Frau Kerstin Heinen

Tel. 004926029103980

info@bender-immobilien.de



Wohnzimmer Mietwohnung



Küche Mietwohnung

Frau Kerstin Heinen

Tel. 004926029103980

info@bender-immobilien.de



Küche Mietwohnung

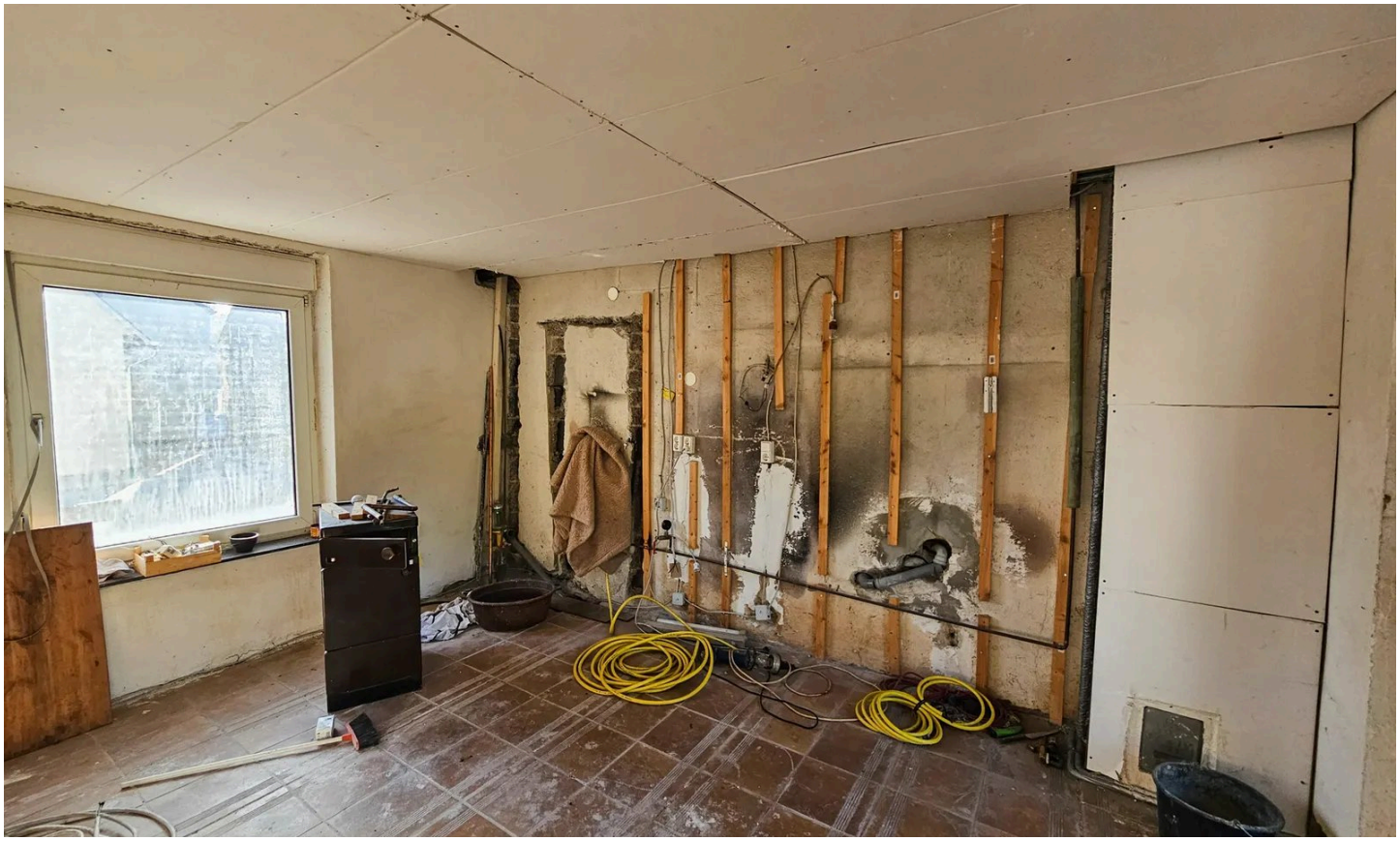


Küche Mietwohnung

Frau Kerstin Heinen

Tel. 004926029103980

info@bender-immobilien.de



Zimmer EG Anbau



Zimmer OG Anbau

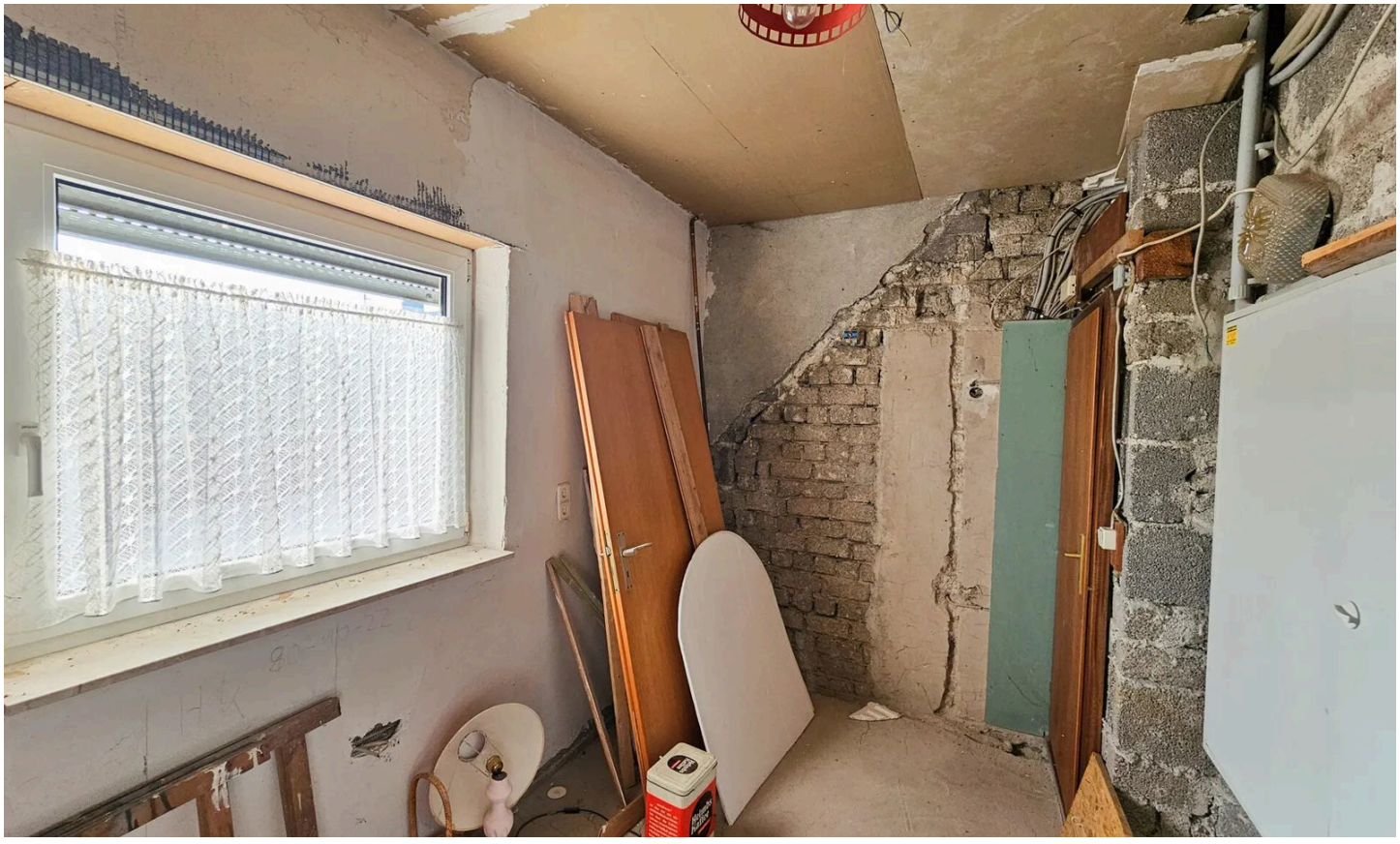
Frau Kerstin Heinen

Tel. 004926029103980

info@bender-immobilien.de



Zimmer OG Anbau



Zimmer OG Anbau

Frau Kerstin Heinen

Tel. 004926029103980

info@bender-immobilien.de



Drohnenaufnahme



Drohnenaufnahme

Frau Kerstin Heinen

Tel. 004926029103980

info@bender-immobilien.de



Drohnenaufnahme



Straßenansicht Wohnhaus

Frau Kerstin Heinen

Tel. 004926029103980

info@bender-immobilien.de



Garage



Hof und Rückansicht

Frau Kerstin Heinen

Tel. 004926029103980

info@bender-immobilien.de

Ausstattung

— Wohnhaus von 1950 (saniert 1980) - leerstehend

— Vorderseite des Daches bereits erneuert

— Wohn- und Geschäftshaus (Scheunenumbau 1970) - voll vermietet

— langjährige, zuverlässige Mieter

— Anbau im Rohbauzustand (1990)

— Beheizung im Haupthaus durch Pelletofen, Wohn- und Geschäftshaus mit Nachtspeicheröfen

— laufende Mieteinnahmen von insgesamt 1.100 EUR Kaltmiete vom Wohn-& Geschäftshaus

— vielfältige Nutzungsmöglichkeiten

— zentrale Lage

— Doppelgarage und weitere Stellplätze im Hof

Sonstiges

Westerburg ist Sitz der gleichnamigen Verbandsgemeinde und liegt im Herzen des Westerwaldes. Das Stadtbild ist geprägt vom Schloss und der 1906 erbauten Eisenbahnbrücke. Die Jüngsten können eine der drei Kindergärten besuchen. Die Grund- und weiterführenden Schulen finden Sie in Westerburg. Behörden, Banken, Ärzte, Apotheken und Supermärkte wie Kaufland, Rewe und Aldi liegen in direkter Umgebung. Die B 255 ist in ca. 5 Minuten zu erreichen. Mit der Regionalbahn können Sie von Westerburg nach Siegen oder Limburg fahren. Zu den umliegenden Gemeinden fahren Linienbusse. Zur Autobahnauffahrt A3 (Köln/Frankfurt) gelangen Sie in ca. 20 km. Ebenfalls finden Sie hier den ICE- Bahnhof Montabaur vor, dieser ermöglicht Pendlern das Erreichen von Köln oder Frankfurt in ca. 30 Minuten.

Frau Kerstin Heinen
Tel. 004926029103980
info@bender-immobilien.de



Ihr Ansprechpartner

Frau Kerstin Heinen

Bender & Bender Immobilien Gruppe GmbH

Telefon: 004926029103980

E-Mail: info@bender-immobilien.de

Diese Immobilie online