DIETRICH IMMOBILIEN



**Objekt-Nr. 20014-WW-H-6084**

57642 DEHLINGEN

# Hübsches & gemütliches Ferienhaus am Waldrand - Mit großem Grundstück, Südterrasse uvm.!

| WOHNFLÄCHE | GRUNDSTÜCKSFLÄCHE | ZIMMER | KAUFPREIS |
|---|---|---|---|
| ca. 74 m² | ca. 1.361 m² | 3 | 110.000 € |



Haus zum Kauf

# Eckdaten

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | **110.000 €** |
| Wohnfläche | **ca. 74 m²** |
| Zimmer | **3** |
| Grundstücksfläche | **ca. 1.361 m²** |
| Verfügbar ab | **sofort** |
| Baujahr | **1964** |
| Zustand | **Gepflegt** |
| Dachform | **Satteldach** |
| Unterkellert | **Ja** |
| Etagen | **1** |
| Schlafzimmer | **2** |

| | |
|---|---|
| Badezimmer | **1** |
| Terrassen | **1** |
| Bad mit | **Dusche** |
| Boden | **Dielen, Kunststoff** |
| Kabel-/Sat-TV | **Ja** |
| Kamin | **Ja** |
| Abstellraum | **Ja** |
| Käuferprovision | **3,57 % inkl. 19 % MwSt. mindestens € 5.950,- inkl. 19% MwSt.** |
| Befeuerungsart | **Öl, Holz** |
| Heizungsart | **Ofenheizung, Zentralheizung** |
| Energieausweis | **laut Gesetz nicht erforderlich** |

Frau Perina Pasquazzo
Tel. 004926628884940
info@bender-immobilien.de

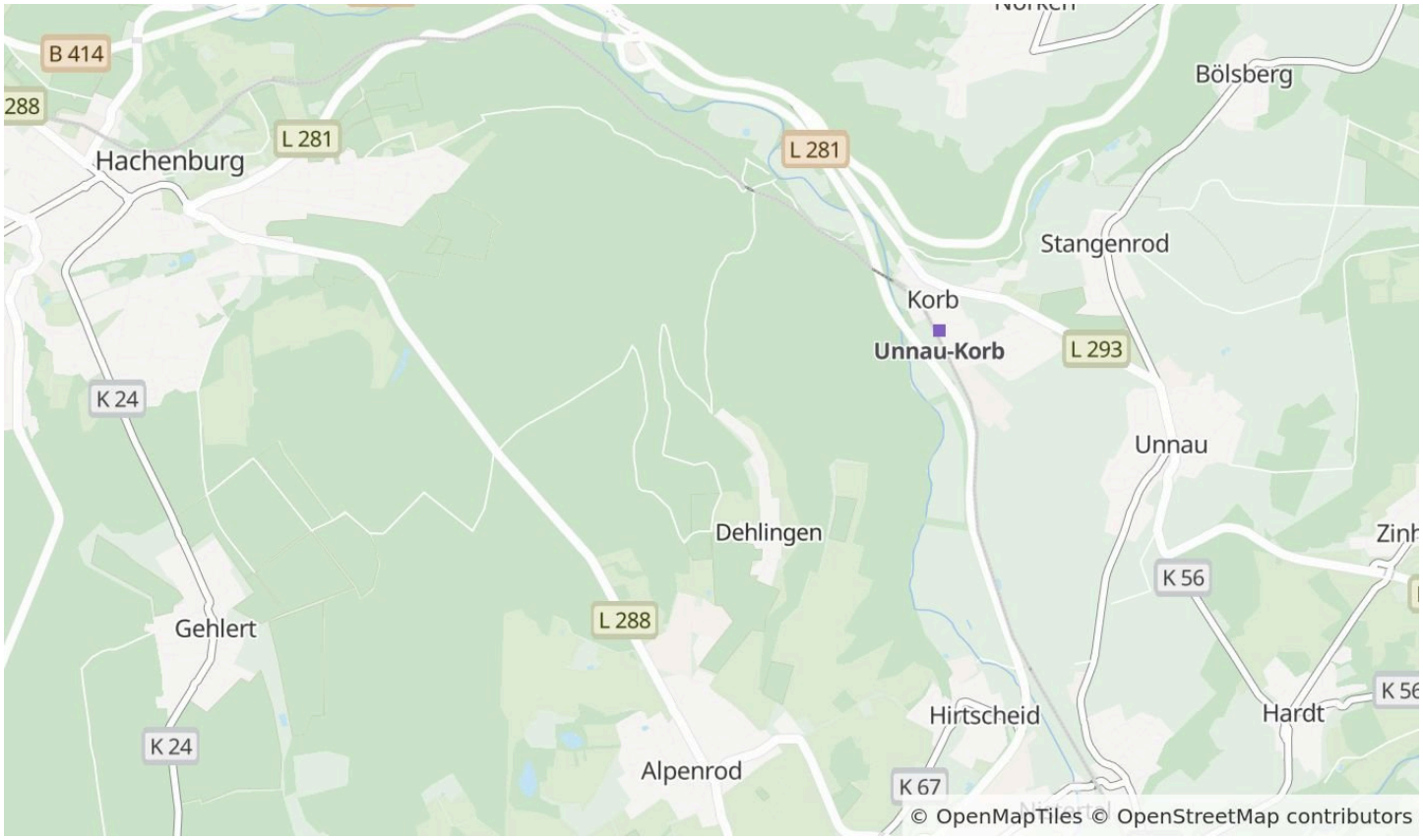


Grundstücksansicht

## Objektbeschreibung

Dieses gemütliche Ferienhaus aus ca. 1964 bietet auf rund 74 m² Wohnfläche einen wunderbaren Ort zum Abschalten und Erholen. Eingebettet in ein ausgewiesenes Sondererholungsgebiet, befindet sich die Immobilie auf einem großzügigen Grundstück mit ca. 1.361 m² direkt am Wald. Im Erdgeschoss erwarten Sie ein Duschbad, eine kleine Küche, ein Schlafzimmer sowie ein offener Wohn- und Essbereich mit Kaminofen. Schöne Dielenböden verleihen den Räumen eine besondere Gemütlichkeit, während große Fensterflächen einen herrlichen Blick auf das weitläufige Grundstück eröffnen. Im Untergeschoss befinden sich ein weiteres Zimmer sowie ein Heizungs- und Abstellraum. Das Feriengebiet ist an das öffentliche Strom- und Kanalsystem angeschlossen. Die Zufahrt erfolgt über einen Schotterweg. Im vorderen Grundstücksbereich stehen ein bis zwei Pkw-Stellplätze zur Verfügung. Die Stromabrechnung erfolgt gemeinschaftlich über eine Eigentümerinteressengemeinschaft mit vierteljährlicher Zählerablesung und jährlicher Endabrechnung durch eine Hausverwaltung. Die hierfür anfallenden Kosten betragen ca. 20 Euro. Hinweis: Das Grundstück liegt in einem ausgewiesenen Sondererholungsgebiet. Eine dauerhafte Wohnnutzung ist daher offiziell nicht gestattet.

Frau Perina Pasquazzo
Tel. 004926628884940
info@bender-immobilien.de




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

## Lagebeschreibung

Diese Ferienimmobilie befindet sich in einem ausgeschriebenen Ferien-/Wochenendgebiet von Alpenrod-Dehlingen (ein Dauerwohnsitzrecht existiert hier aus diesem Grund nicht). Mitten in der Natur und am Ortsende gelegen, ganz ohne Durchgangsverkehr! Die Örtlichkeit selbst sowie die ruhige Lage am Waldrand, bieten die optimalen Voraussetzungen für Familien mit Kindern oder für Naturliebhaber, die einen idyllischen Ferienwohnsitz suchen. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Banken, Ärzte, DRK Krankenhaus, Discounter und weitere Freizeitangebote, finden Sie in der historischen Stadt Hachenburg in ca. 5 km Entfernung. Rewemarkt mit Bäcker, Bankautomat, Apotheke und eine Tankstelle finden sich zudem im rund 4km entfernten Nistertal. Bushaltestelle befindet sich im Ortskern von Dehlingen (ca. 5 Minuten fußläufig).

Frau Perina Pasquazzo
Tel. 004926628884940
info@bender-immobilien.de



Eingang EG




Flur EG

Frau Perina Pasquazzo

Tel. 004926628884940

info@bender-immobilien.de



Duschbad EG



Küche EG

Frau Perina Pasquazzo

Tel. 004926628884940

info@bender-immobilien.de




Küche EG



Wohn-/Essbereich EG

Frau Perina Pasquazzo

Tel. 004926628884940

info@bender-immobilien.de



Wohn-/Essbereich EG



Wohn-/Essbereich EG

Frau Perina Pasquazzo

Tel. 004926628884940

info@bender-immobilien.de



Schlafzimmer EG



Seitenansicht Untergeschoss

Frau Perina Pasquazzo

Tel. 004926628884940

info@bender-immobilien.de



Eingang UG



Gästezimmer UG

Frau Perina Pasquazzo

Tel. 004926628884940

info@bender-immobilien.de



Heizungs/ Abstellraum UG



Obere Seitenansicht

Frau Perina Pasquazzo

Tel. 004926628884940

info@bender-immobilien.de



Seitenansicht



Gerätehäuschen

Frau Perina Pasquazzo

Tel. 004926628884940

info@bender-immobilien.de



Seitenansicht



Obere Terrasse

Frau Perina Pasquazzo

Tel. 004926628884940

info@bender-immobilien.de



Terrassse



Frontansicht

Frau Perina Pasquazzo

Tel. 004926628884940

info@bender-immobilien.de



2 Stellplätze

Frau Perina Pasquazzo

Tel. 004926628884940

info@bender-immobilien.de

# Ausstattung

— Beheizung; Öl-Zentralheizung (Fröling 2000 Niedertemperatur) + Kaminofen (2011) , zusätzliche Elektroheizungen (Bad + Flur)

— Warmwasseraufbereitung via Boiler (2026 neu)

— Böden: Dielenboden, Kork im Bad und PVC im Eingangsbereich

— Dach: Bitumen-Schindeln, Isolierung des Spitzbodens mit Glaswolle

— Fenster: gepflegte Holzfenster mit Isolierverlgasung, Holz-Klappläden, zwei einfachverglaste Fenster (Flur und Bad), z.T. manuelle Rollläden

— TV via Satelitenschüssel, Telefonanschluss vorhanden

— Gerätehäuschen für Rasenmäher etc.

— Außenwasseranschluss für Gartenpflege

# Sonstiges

Die historische Löwenstadt Hachenburg ist eine Stadt mit viel Potential. Als Mittelzentrum der Region bietet sie eine große Bandbreite an Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen. Schulen und Kindergärten sind zahlreich vertreten. Hachenburg liegt mit knapp 6.000 Einwohnern im Westerwald zwischen Koblenz im Süden und Siegen im Norden bzw. zwischen Altenkirchen im Westen und Bad Marienberg (Westerwald). Die Stadt liegt an der Eisenbahnstrecke Westerwald-Sieg-Bahn, auf welcher die Züge täglich im Stundentakt verkehren. Die Ballungsräume Rhein-Ruhr, das Rhein-Main Gebiet und Köln sind ab dem Bahnhof Au(Sieg) erreichbar. Die Autobahnauffahrten zur A 3 befinden sich an der Anschlussstelle Montabaur (ca. 25 km), Mogendorf (ca. 24 km) und Dierdorf (ca. 23 km). Die Autobahn A45 ist in ca. 30 Minuten, der ICE Bahnhof Montabaur in ca. 45 Minuten erreichbar.

Frau Perina Pasquazzo
Tel. 004926628884940
info@bender-immobilien.de



## Ihr Ansprechpartner


### Frau Perina Pasquazzo

Bender & Bender Immobilien Gruppe GmbH

Telefon: 004926628884940

E-Mail: info@bender-immobilien.de


Diese Immobilie online