DIETRICH IMMOBILIEN



Objekt-Nr. 20014-WW-H-6059

57629 MERKELBACH

Zwei Häuser, ein Grundstück - vielseitige Möglichkeiten nahe Hachenburg!

WOHNFLÄCHE	GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	ZIMMER	KAUFPREIS
ca. 277 m²	ca. 678 m²	10	205.000 €



Haus zum Kauf

Eckdaten

Kaufpreis	**205.000 €**
Wohnfläche	**ca. 277 m²**
Zimmer	**10**
Grundstücksfläche	**ca. 678 m²**
Verfügbar ab	**sofort**
Vermietet	**Ja**
Baujahr	**1972**
Zustand	**Teil-/vollrenovierungsbedürftig**
Dachform	**Satteldach**
Unterkellert	**Ja**
Schlafzimmer	**5**
Badezimmer	**2**

Separate WCs	**1**
Balkone	**1**
Boden	**Fliesen, Stein, Teppich, Laminat, Kunststoff**
Kabel-/Sat-TV	**Ja**
Gäste-WC	**Ja**
Abstellraum	**Ja**
Käuferprovision	**3,57 % inkl. 19 % MwSt.**
Außenstellplatz · Anzahl	**4**
Garage · Anzahl	**3**
Befeuerungsart	**Elektro, Holz**
Heizungsart	**Ofenheizung, Etagenheizung**

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



Seitenansicht

Objektbeschreibung

Dieses Immobilienangebot vereint zwei Einfamilienhäuser auf einem Grundstück von 678 m². Der Ursprungsteil des ehemaligen Bauernhauses stammt aus dem Jahr 1902 und wurde im Laufe der Zeit entsprechend modernisiert. Das zweigeschossige Einfamilienhaus verfügt über ca. 120 m² Wohnfläche, verteilt auf zwei Etagen. Im Erdgeschoss befinden sich ein Wohn- und Essbereich, die Küche sowie ein Badezimmer. Das Obergeschoss bietet mehrere Schlafräume und Zugang zu einem Speicher, der zusätzlichen Stauraum bereithält. Ein traditioneller Bruchsteinkeller rundet diesen Hausteil ab. Das aktuelle Mietverhältnis in Haus Nr. 3 besteht seit 2023. Der ehemalige Stall-/Scheunenteil wurde gegen 1972 zu Wohnzwecken ausgebaut und steht aktuell leer. Auf ca. 156 m² bietet er ausreichend Platz für eine Familie und kann nach entsprechender Renovierung individuell selbst genutzt oder vermietet werden. Zum Angebot gehören drei Garagen sowie jeweils ein eigener kleiner Gartenbereich. Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Nebenstraße in familienfreundlicher Lage am Ortsrand mit kurzen Wegen ins Grüne. Ob zur Eigennutzung mit zusätzlicher Mieteinnahme, als Kapitalanlage oder für ein Mehrgenerationenkonzept – dieses Anwesen bietet zahlreiche Möglichkeiten.

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

Das Angebot befindet sich in einer kleinen Gemeinde innerhalb der VG Hachenburg. Die Ortschaft verfügt über ein Dorfgemeinschaftshaus, Sportgelände mit Grillhütte, Backhaus mit Jugendraum, Spielplatz, Bücherstube sowie einen Dorfladen. Eine Dorfkneipe und ein Café im Backes bieten Treffmöglichkeiten. In Hachenburg gibt es vier Kitas, eine Grundschule im historischen Stadtteil Altstadt sowie weiterführende Schulen wie die Realschule plus und das Gymnasium Marienstatt. Ergänzend stehen zwei Förderschulen zur Verfügung. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und das DRK-Krankenhaus sind gut erreichbar.

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



EG Flur (Nr. 1)



EG Küche (Nr. 1)

Frau Perina Pasquazzo

Tel. 004926628884940

info@bender-immobilien.de



OG Bad (Nr. 1)



EG Bad (Nr. 1)

Frau Perina Pasquazzo

Tel. 004926628884940

info@bender-immobilien.de



EG Wohnzimmer (Nr. 1)



EG Wohnzimmer (Nr. 1)

Frau Perina Pasquazzo

Tel. 004926628884940

info@bender-immobilien.de



EG Flur (Nr. 1)



OG Flur (Nr. 1)

Frau Perina Pasquazzo

Tel. 004926628884940

info@bender-immobilien.de



OG Flur (Nr. 1)



OG Bad (Nr. 1)

Frau Perina Pasquazzo

Tel. 004926628884940

info@bender-immobilien.de



OG Schlafzimmer (Nr. 1)



OG Schlafzimmer (Nr. 1)

Frau Perina Pasquazzo

Tel. 004926628884940

info@bender-immobilien.de



OG Schlafzimmer mit Balkon (Nr. 1)



OG Schlafzimmer mit Balkon (Nr. 1)

Frau Perina Pasquazzo

Tel. 004926628884940

info@bender-immobilien.de



OG Balkon (Nr. 1)



Halbgeschoss Hobbyraum (Nr. 1)

Frau Perina Pasquazzo

Tel. 004926628884940

info@bender-immobilien.de



Halbgeschoss Flur (Nr. 1)



Keller (Nr. 1)

Frau Perina Pasquazzo

Tel. 004926628884940

info@bender-immobilien.de



Garagengebäude mit 3 Garagen



Gartenbereich

Frau Perina Pasquazzo

Tel. 004926628884940

info@bender-immobilien.de



Hinterhof

Frau Perina Pasquazzo

Tel. 004926628884940

info@bender-immobilien.de

Ausstattung

— Beheizung: (1) Nachtspeicher (3) Nachtspeicher + Holzöfen

— Böden: (1) Steinfliesen, Fliesen, PVC, Laminat, Teppich (3) Laminat, Fliesen

— Fenster: (1) Isolierverglaste Holz- und Kunststofffenster (80er, 1996,2008, 2015) + Rollläden manuell/ elektrisch (3) Isolierverglaste Kunststofffenster (2024) + manuelle Rollläden

— Dach: (1) Bitumen (3) Betonpfannen

— Doppelgarage BJ: ca.1976

— Einzelgarage BJ: ca. 1989

— Haus Nr. 3 ist seit 1985 durchgängig vermietet. Wechselnde Mietparteien mit einer durchschnittlichen Mietdauer von 10 Jahren.

— Im Rahmen der Dorferneuerung können zwei separate Förderanträge gestellt werden – Sanierung des Wohnhauses sowie der ehemaligen Scheune. Pro Maßnahme ist eine Förderung von 25 % der förderfähigen Kosten bis zu maximal 30.000 € Zuschuss möglich.

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