DIETRICH IMMOBILIEN



**Objekt-Nr. 20014-WW-H-6590**

57629 WIED

# Gepflegtes Einfamilienhaus mit großem Grundstück, zwei Garagen, PVA, Balkon und Option für ELW!

| WOHNFLÄCHE | GRUNDSTÜCKSFLÄCHE | ZIMMER | KAUFPREIS |
|---|---|---|---|
| ca. 128 m² | ca. 1.389 m² | 5 | 268.500 € |



Haus zum Kauf

# Eckdaten

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | **268.500 €** |
| Wohnfläche | **ca. 128 m²** |
| Zimmer | **5** |
| Grundstücksfläche | **ca. 1.389 m²** |
| Verfügbar ab | **sofort** |
| Baujahr | **1980** |
| Zustand | **Gepflegt** |
| Bauweise | **Massiv** |
| Dachform | **Satteldach** |
| Unterkellert | **Ja** |
| Etagen | **2** |
| Schlafzimmer | **3** |
| Badezimmer | **2** |
| Balkone | **1** |
| Terrassen | **1** |

| | |
|---|---|
| Bad mit | **Dusche, Wanne** |
| Küche | **Einbauküche** |
| Boden | **Fliesen, Laminat** |
| Kabel-/Sat-TV | **Ja** |
| Käuferprovision | **3,57 % inkl. 19 % MwSt.** |
| Garage · Anzahl | **2** |
| Energieausweistyp | **Verbrauch** |
| Gültig bis | **08.06.2032** |
| Endenergieverbrauch | **110,5 kWh/(m²a)** |
| Energieeffizienzklasse | **D** |
| Wesentlicher Energieträger | **Öl** |
| Befeuerungsart | **Öl** |
| Heizungsart | **Zentralheizung** |
| Energieausweis | **2014** |

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



Gartenansicht

## Objektbeschreibung

Dieses gepflegte, freistehende Einfamilienhaus aus dem Jahr 1980 bietet auf rund 128 m² Wohnfläche eine großzügige Raumaufteilung, ein vollständig eingezäuntes Grundstück mit Südausrichtung und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Das Erdgeschoss verfügt über ein helles, Wohn- und Esszimmer mit Zugang zum Balkon, der sich über die gesamte rückwärtige Hausseite erstreckt. Ergänzt wird diese Etage durch eine Küche, zwei weitere Zimmer, die sich beispielsweise als Schlaf-, Arbeits- oder Gästezimmer eignen, sowie ein Duschbad. Ein Spitzboden bietet zusätzlichen Stauraum. Im Untergeschoss stehen zwei Zimmer zur Verfügung. Eines davon bietet direkten Zugang zur Terrasse und in den Garten. Außerdem befinden sich hier ein Wannenbad, der Heizungsraum sowie ein separater Vorratsraum. Besonders interessant ist die Möglichkeit, die beiden Etagen mit entsprechenden Umbaumaßnahmen künftig auch getrennt zu nutzen, beispielsweise als Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung.
Eine Doppelgarage mit elektrischen Toren sowie ein dahinterliegender Hobby-/Abstellraum,  runden das Angebot ab. Eine PVA mit bestehendem Einspeisevertrag ist ebenfalls vorhanden.

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




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

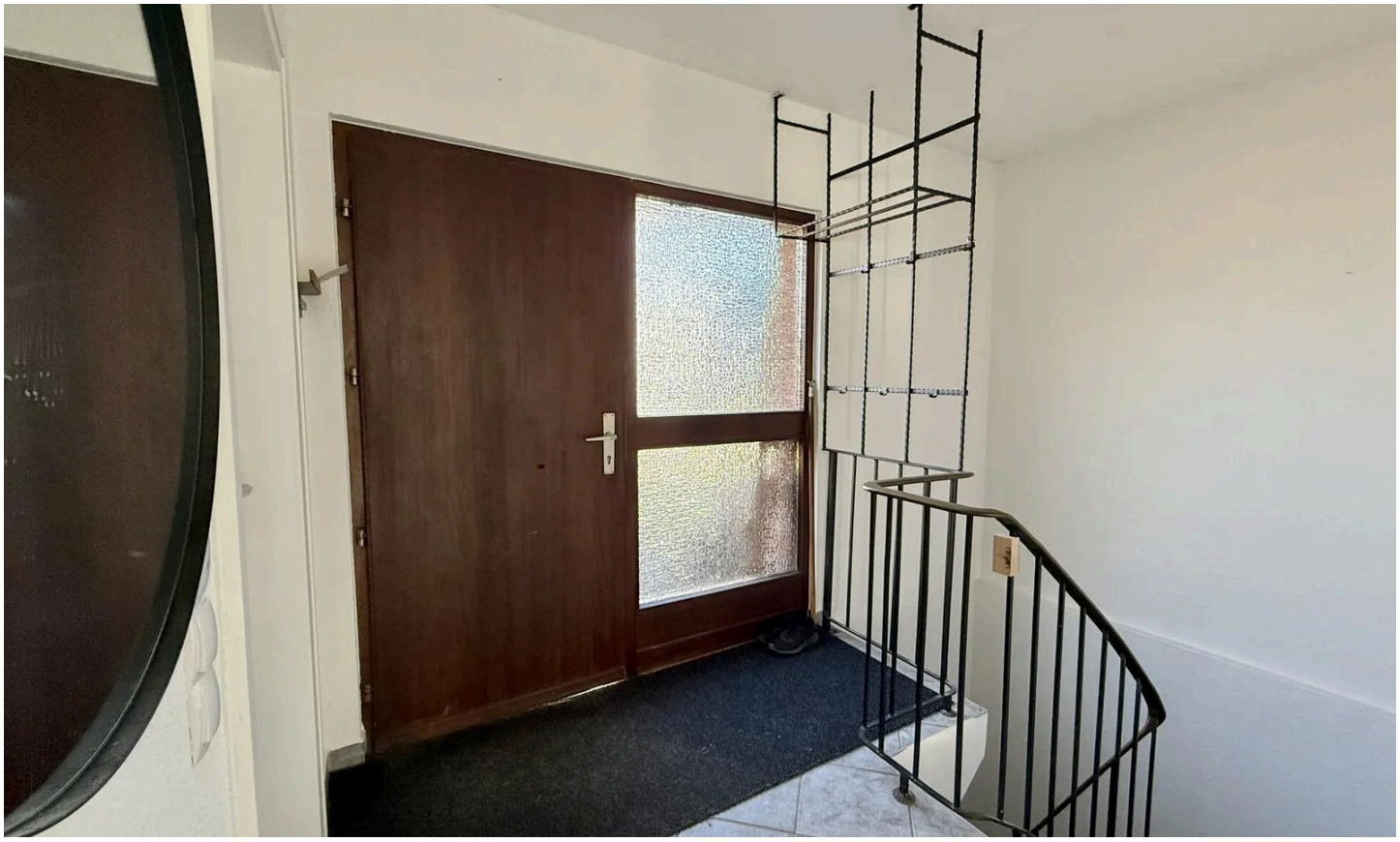
# Lagebeschreibung

Das Objekt befindet sich in einer Ortsgemeinde innerhalb der Verbandsgemeinde Hachenburg im schönen Westerwald (Entfernung Hachenburg ca. 4 km). Die Örtlichkeit verfügt über einen großen Sportplatz, der von den örtlichen Sportvereinen genutzt wird sowie über einen schön angelegten Kinderspielplatz . Die für die Ortschaft Wied zuständige Grundschule liegt im Nachbarort 56271 Roßbach. Der nächstgelegene Kindergarten, findet sich im Nachbarort Höchstenbach. Dort stehen Ihnen des Weiteren auch eine Bäckerei, eine Tankstelle sowie mehrere Gastwirtschaften und ein beliebter Imbiss zur Verfügung. Die regionale Busverbindung ermöglicht eine gute Erreichbarkeit der Städte Hachenburg (4 km) und Altenkirchen (10 km).

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



Eingangsbreich



EG Diele

Frau Perina Pasquazzo

Tel. 004926628884940

info@bender-immobilien.de



EG Diele



EG Duschbad

Frau Perina Pasquazzo

Tel. 004926628884940

info@bender-immobilien.de




EG Duschbad



EG Wohnbereich

Frau Perina Pasquazzo

Tel. 004926628884940

info@bender-immobilien.de



EG Büro



EG Wohn-/Essbereich

Frau Perina Pasquazzo

Tel. 004926628884940

info@bender-immobilien.de



EG Schlafzimmer



EG Schlafzimmer

Frau Perina Pasquazzo

Tel. 004926628884940

info@bender-immobilien.de



EG Wohn/Essbreich



EG Balkon

Frau Perina Pasquazzo

Tel. 004926628884940

info@bender-immobilien.de



EG Küche



UG Flur

Frau Perina Pasquazzo

Tel. 004926628884940

info@bender-immobilien.de



UG Flur




UG Elektrik

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



Heizung



UG Flur

Frau Perina Pasquazzo

Tel. 004926628884940

info@bender-immobilien.de



UG Flur



UG HWR

Frau Perina Pasquazzo

Tel. 004926628884940

info@bender-immobilien.de



UG Wannenbad



UG Schlafzimmer

Frau Perina Pasquazzo

Tel. 004926628884940

info@bender-immobilien.de



UG Zimmer mit Terrassenzugang



Terrasse

Frau Perina Pasquazzo

Tel. 004926628884940

info@bender-immobilien.de



Hintere Gebäudeansicht



Seitenanischt

Frau Perina Pasquazzo

Tel. 004926628884940

info@bender-immobilien.de



Gartenansicht mit Schuppen

Frau Perina Pasquazzo

Tel. 004926628884940

info@bender-immobilien.de

## Ausstattung

— Beheizung: Öl-Zentralheizung (1991)

— Warmwasseraufbereitung via Heizung

— Fenster: Isolierverglaste Holzfenster mit manuellen Rollläden, Kunststoff im Hobbyraum

— Balkon und Terrasse

— Böden: Fliesen, Laminat

— Zwei Garagen mit funkgesteuerten Sektionaltoren

— Hobbyraum/Werkstatt

— PVA (2009)

— Hausdach: Zementziegel; Garagendach: Bitumenbahnen

## 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. Die medizinische Versorgung ist sehr gut und wird durch das ansässige Kreiskrankenhaus abgerundet. Die Stadt liegt an der Eisenbahnstrecke Westerwald-Sieg-Bahn (Limburg (Lahn) -Westerburg-Hachenburg-Altenkirchen-Au (Sieg)-Betzdorf (Sieg)-Siegen-Kreuztal), auf welcher die Züge täglich im Stundentakt verkehren. Die Autobahnauffahrten zur A 3 befinden sich an der Anschlussstelle Montabaur (ca. 25 km), Mogendorf (ca. 24 km)und Dierdorf (ca. 23 km).

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