DIETRICH IMMOBILIEN



Objekt-Nr. 20014-WW-H-5437

57627 HACHENBURG VG

Wohnen, Arbeiten und Vermieten clever kombinieren! Massives ZFH mit vermietetem Nebengebäude!

WOHNFLÄCHE	GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	ZIMMER	KAUFPREIS
ca. 175 m²	ca. 811 m²	6	295.000 €



Haus zum Kauf

Eckdaten

Kaufpreis	**295.000 €**
Wohnfläche	**ca. 175 m²**
Zimmer	**6**
Nutzfläche	**ca. 60 m²**
Grundstücksfläche	**ca. 811 m²**
vermietbare Fläche	**ca. 229 m²**
Verfügbar ab	**sofort**
Baujahr	**1902**
Zustand	**Gepflegt**
Bauweise	**Massiv**
Dachform	**Satteldach**
Unterkellert	**Ja**
Etagen	**2**
Schlafzimmer	**3**

Badezimmer	**3**
Bad mit	**Dusche, Wanne**
Boden	**Fliesen, Parkett, Laminat, Kunststoff**
Käuferprovision	**3,57 % inkl. 19 % MwSt.**
Außenstellplatz · Anzahl	**3**
Energieausweistyp	**Bedarf**
Gültig bis	**15.07.2036**
Endenergiebedarf	**261,57 kWh/(m²a)**
Energieeffizienzklasse	**H**
Wesentlicher Energieträger	**Öl**
Befeuerungsart	**Öl**
Heizungsart	**Zentralheizung**
Energieausweis	**2014**

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



Hintere Gebäudeansicht

Objektbeschreibung

Diese ehemalige Schule aus ca. 1902 verbindet historischen Charakter mit vielseitigen Möglichkeiten zum Wohnen, Arbeiten und Vermieten. Das solide Backsteingebäude bietet zwei separate Wohneinheiten mit ca. 80 m² im Erdgeschoss und ca. 95 m² im Obergeschoss. Die Lage im Mischgebiet eröffnet zusätzliche Nutzungsperspektiven: So wäre beispielsweise ein Büro im Erdgeschoss denkbar, während das Obergeschoss selbst bewohnt oder vermietet wird. Auch eine vollständige Vermietung ist möglich. Hohe Decken, schöne Parkettböden und historische Details prägen den besonderen Altbaucharme. Bereits durchgeführte Modernisierungen (siehe Ausstattung) ergänzen den soliden Zustand. Das Hauptgebäude ist vollunterkellert; der großzügige, ausbaubare Dachboden bietet vorbehaltlich entsprechender Genehmigungen Potenzial für weiteren Wohnraum und zusätzliche Mieteinnahmen. Zum Grundstück mit Wiesenfläche am Haus gehört ein separates, ca. 343 m² großes Gartengrundstück in unmittelbarer Nähe. Das ca. 60 m² große Nebengebäude ist seit rund acht Jahren vermietet und erzielt derzeit 287,50 € Kaltmiete monatlich zuzüglich Nebenkosten.

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

Die Immobilie befindet sich ineiner freundlichen Ortschaft innerhalb der Verbandsgemeinde Hachenburg. Der Standort bietet mit zahlreichen Vereinen und einem ausgedehnten Wanderwegenetz vielseitige Freizeitmöglichkeiten sowie optimale Voraussetzungen für Familien mit Kindern oder Naturliebhaber. Eine Bushaltestelle ist nur wenige Meter entfernt. Für ein ausreichendes Bildungsangebot sorgen die Grundschule und mehrere Kindergärten in Hachenburg. (Beförderung durch Schul- und Kindergartenbusse). Gymnasialschüler besuchen das private Gymnasium Marienstatt. Der nächstgelegene ICE-Halt ist der Bahnhof Montabaur an der Schnellfahrstrecke Köln–Rhein/Main.

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



Luftansicht



Seitenansicht

Frau Perina Pasquazzo

Tel. 004926628884940

info@bender-immobilien.de



Straßenansicht



Eingang Erdgeschosswohnung

Frau Perina Pasquazzo

Tel. 004926628884940

info@bender-immobilien.de



EG Badezimmer



EG Küche & Essbereich

Frau Perina Pasquazzo

Tel. 004926628884940

info@bender-immobilien.de



EG Küche & Essbereich



EG Essbereich

Frau Perina Pasquazzo

Tel. 004926628884940

info@bender-immobilien.de



EG Essbereich



EG Wohnzimmer

Frau Perina Pasquazzo

Tel. 004926628884940

info@bender-immobilien.de



EG Wohnzimmer



EG Schlafzimmer

Frau Perina Pasquazzo

Tel. 004926628884940

info@bender-immobilien.de



EG Schlafzimmer



EG Hausflur

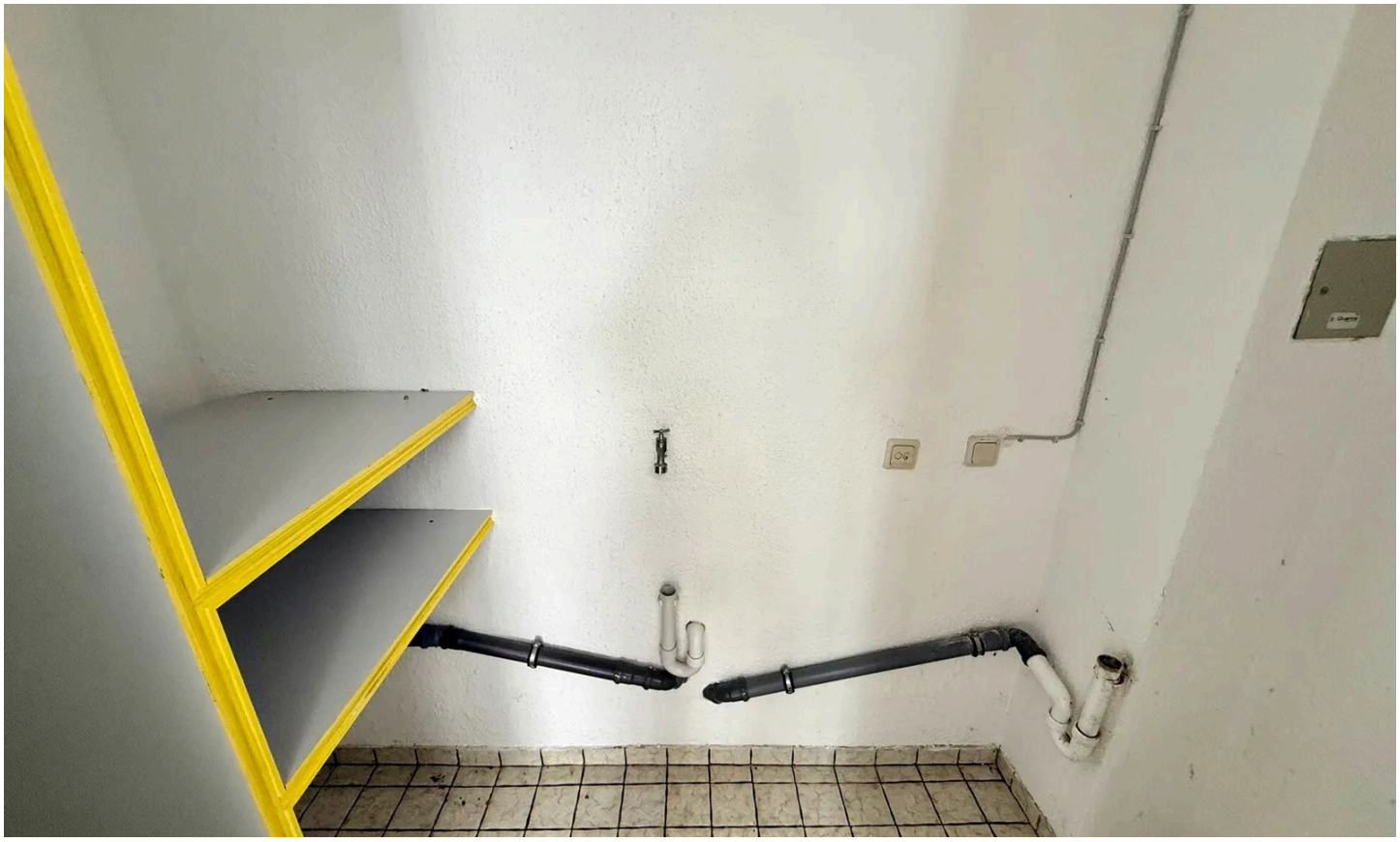
Frau Perina Pasquazzo

Tel. 004926628884940

info@bender-immobilien.de



EG Treppenhaus



EG HWR

Frau Perina Pasquazzo

Tel. 004926628884940

info@bender-immobilien.de



OG Flur



OG Flur

Frau Perina Pasquazzo

Tel. 004926628884940

info@bender-immobilien.de



OG Wohnbereich



OG Wohnbereich

Frau Perina Pasquazzo

Tel. 004926628884940

info@bender-immobilien.de



OG Schlafzimmer



OG Schlafzimmer

Frau Perina Pasquazzo

Tel. 004926628884940

info@bender-immobilien.de



OG Küche



OG Küche

Frau Perina Pasquazzo

Tel. 004926628884940

info@bender-immobilien.de



OG Büro/Kinderzimmer



OG Büro/Kinderzimmer

Frau Perina Pasquazzo

Tel. 004926628884940

info@bender-immobilien.de



OG Büro/Kinderzimmer



OG Duschbad

Frau Perina Pasquazzo

Tel. 004926628884940

info@bender-immobilien.de



OG Duschbad



Treppenhaus

Frau Perina Pasquazzo

Tel. 004926628884940

info@bender-immobilien.de



Dachgeschoss



Elektrik

Frau Perina Pasquazzo

Tel. 004926628884940

info@bender-immobilien.de



Dachboden



KI-Visualisierung (mögl. Dachbodenausbau)

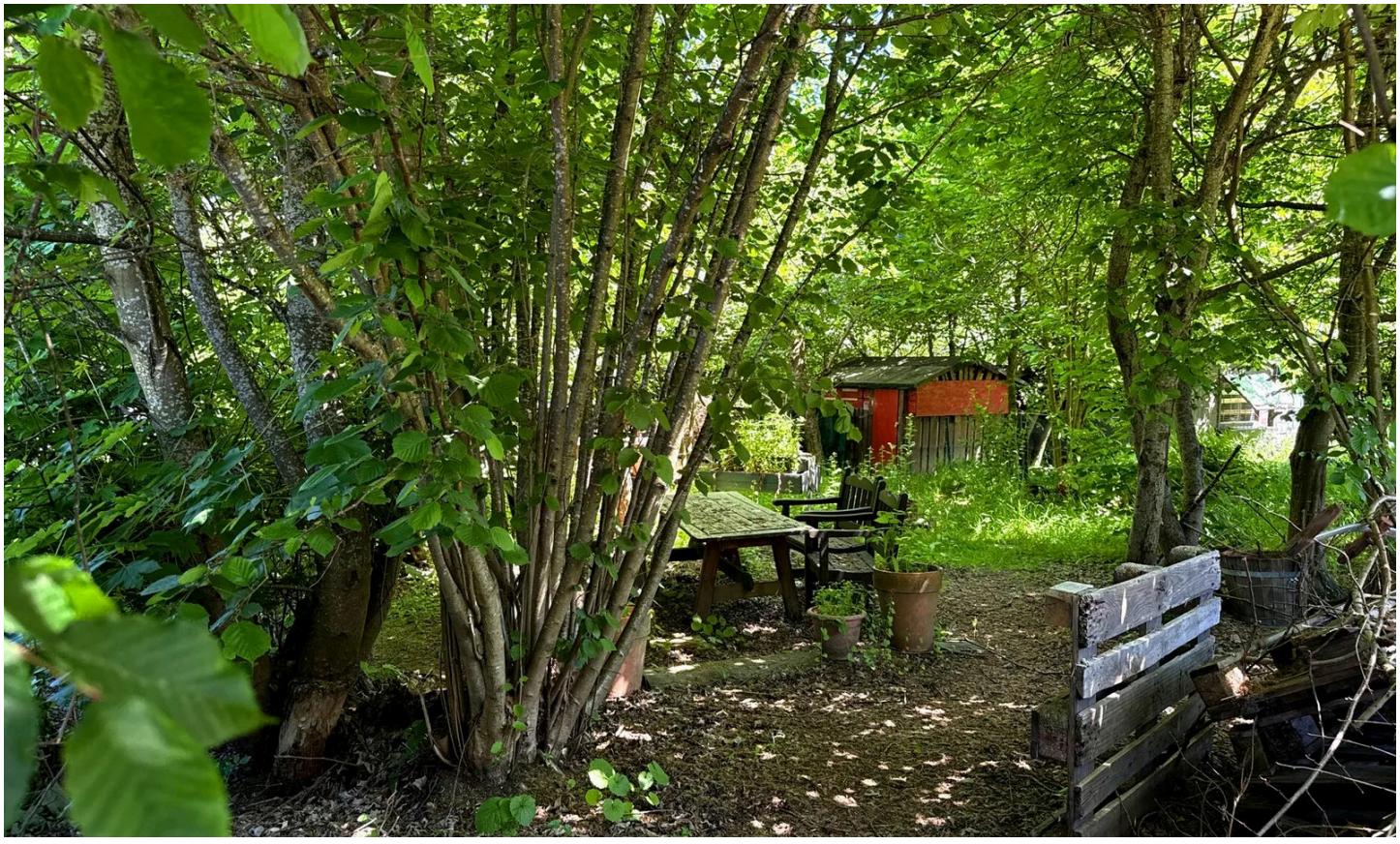
Frau Perina Pasquazzo

Tel. 004926628884940

info@bender-immobilien.de



KG Heizungsanlage



Gartengrundstück

Frau Perina Pasquazzo

Tel. 004926628884940

info@bender-immobilien.de



Frontansicht



Seitenansicht

Frau Perina Pasquazzo

Tel. 004926628884940

info@bender-immobilien.de



Nebengebäude



Seitenansicht / Eingang EG Wohnung

Frau Perina Pasquazzo

Tel. 004926628884940

info@bender-immobilien.de



Straßenansicht



Seitenansicht

Frau Perina Pasquazzo

Tel. 004926628884940

info@bender-immobilien.de



Grünfläche am Haus



Gartengrundstück

Frau Perina Pasquazzo

Tel. 004926628884940

info@bender-immobilien.de

Ausstattung

— Öl-Zentralheizung (Buderus 2023)

— Fenster: Iso-Kunststofffenster überwiegend 1998, teilweise auch2007/23/24/25

— Böden: aufgearbeitete Dielen, Fliesen, Laminat, PVC

— Elektrik: 1996

— Dach: Hauptgebäude Naturschiefer (2000 neu + Schütt-Dämmung des Dachbodens), Nebengebäude Kunstschiefer

— 2020: neue Dusche, Waschbecken, Durchlauferhitzer im Bad OG / 2023: neues Fenster Bad OG, Sockelheizung SZ EG / 2024: neues Fenster Bad EG, Wandanstrich komplettes Treppenhaus

— 2007: neue Haustüre für das Nebengebäude

— 2025: Sockelheizung Küche, neues Waschbecken inkl. Armatur + Duschabtrennung Bad EG, neues Kellerfenster

— Auf dem Dach der alten Schule befinden sich ein historischer Glockenturm sowie eine Sirenenanlage. Zugunsten der Gemeinde bestehen Rechte auf Nichtbeseitigung des Glockenturms, Nutzung der Glocke sowie Duldung und Wartung der Sirenenanlage inklusive Zuwegungsrecht.

Sonstiges

Die historische Löwenstadt Hachenburg ist eine Stadt mit viel Potential. Als Mittelzentrum der Region bietet sie eine große Bandbreite an Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen. 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 nächstgelegenen Auffahrten zur A 3 Köln–Frankfurt a. M. befinden sich in Dierdorf (ca. 23 km), Mogendorf (ca. 24 km) und Montabaur (ca. 25 km). Darüber hinaus bestehen Anbindungen an die A 45 Dortmund–Gießen über die Anschlussstellen Siegen, Wilnsdorf und Herborn. Weitere Anschlussmöglichkeiten an die A 3 bestehen bei Limburg, etwa 48 Kilometer entfernt.

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