DIETRICH IMMOBILIEN



Objekt-Nr. 20014-WW-H-4596

57627 MARZHAUSEN

RESERVIERT Stilvoll renoviert: Großes Bauernhaus mit Ausbaupotenzial für Wohnen & Arbeiten

WOHNFLÄCHE	GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	ZIMMER	KAUFPREIS
ca. 266 m²	ca. 909 m²	9	250.000 €



Haus reserviert

Eckdaten

Kaufpreis	**250.000 €**
Wohnfläche	**ca. 266 m²**
Zimmer	**9**
Nutzfläche	**ca. 92 m²**
Grundstücksfläche	**ca. 909 m²**
Verfügbar ab	**sofort**
Baujahr	**1896**
Zustand	**Gepflegt**
Dachform	**Satteldach**
Unterkellert	**teilweise**
Etagen	**1**
Schlafzimmer	**5**
Badezimmer	**2**
Terrassen	**1**
Bad mit	**Dusche**

Küche	**Einbauküche**
Boden	**Fliesen, Laminat**
Kabel-/Sat-TV	**Ja**
Kamin	**Ja**
Abstellraum	**Ja**
Käuferprovision	**3,57 % inkl. 19 % MwSt.**
Energieausweistyp	**Bedarf**
Gültig bis	**16.10.2034**
Endenergiebedarf	**289,82 kWh/(m²a)**
Energieeffizienzklasse	**H**
Wesentlicher Energieträger	**Öl**
Befeuerungsart	**Öl**
Heizungsart	**Zentralheizung**
Energieausweis	**2014**

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



Gartenansicht

Objektbeschreibung

Das Wohnhaus aus ca. 1886 verbindet historischen Charme mit modernem Wohnkomfort und wurde in den letzten Jahren umfassend renoviert. Auf einem rund 909 m² großen Grundstück in ruhiger Ortsrandlage stehen ca. 266 m² Wohnfläche sowie ausreichend Nutzfläche zur Verfügung. Im Erdgeschoss empfängt Sie ein gemütliches Wohn-/Esszimmer mit Kaminofenanschluss. Die neuwertige Küche, ein stilvolles Badezimmer und ein HWR ergänzen diese Ebene. Der ehemalige Scheunenteil wurde 2014 teilweise ausgebaut und eignet sich als weiteres Wohnzimmer. Das Obergeschoss bietet 5 Schlafzimmer, eines davon mit Ankleide, sowie ein weiteres modernes Bad. Über eine Treppe gelangt man in ein offenes Atelier, nutzbar als Büro, Hobbyraum oder zusätzliches Schlafzimmer. Das Haupthaus ist teilweise unterkellert (3 Kellerräume). Im hinteren Grundstücksbereich schließt sich eine Grünfläche an. Im verbliebenen Scheunenteil befinden sich bis zu zwei PKW-Stellplätze sowie 2 Pferdeboxen [offizielle Bauvoranfrage erforderlich]. Umfangreiche Modernisierungen wie neue Fenster, teilweise erneuerte Leitungen und Anpassungen der Elektrik runden das Angebot ab.

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 Ortsgemeinde liegt etwa 6 Kilometer von Hachenburg entfernt. Der Ort bietet eine ruhige, naturnahe Wohnlage mit einem aktiven Dorf Leben. Mittelpunkt ist das 1996 erbaute Dorfgemeinschaftshaus, in dem regelmäßig Veranstaltungen wie das monatliche Dorf Café und der Dämmerschoppen stattfinden. Für Kinder und Jugendliche stehen ein Spielplatz, ein Bolzplatz sowie ein Jugendraum zur Verfügung. Eine Grillhütte mit Grillplatz ergänzt das Freizeitangebot. Der Ort ist über eine Busverbindung an die umliegenden Orte angebunden. Einkaufsmöglichkeiten, ärztliche Versorgung sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in Hachenburg und Altenkirchen. Schulische Einrichtungen wie Grund- und weiterführende Schulen sind ebenfalls in Hachenburg und Altenkirchen vorhanden. Zudem ist das private Gymnasium Marienstatt gut erreichbar.

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



EG Eingangsbereich



EG Eingangsbereich

Frau Perina Pasquazzo

Tel. 004926628884940

info@bender-immobilien.de



EG Wohn-/Essbereich



EG Wohn-/Essbereich

Frau Perina Pasquazzo

Tel. 004926628884940

info@bender-immobilien.de



EG Wohn-/Essbereich



EG Küche

Frau Perina Pasquazzo

Tel. 004926628884940

info@bender-immobilien.de



EG Küche



EG Küche

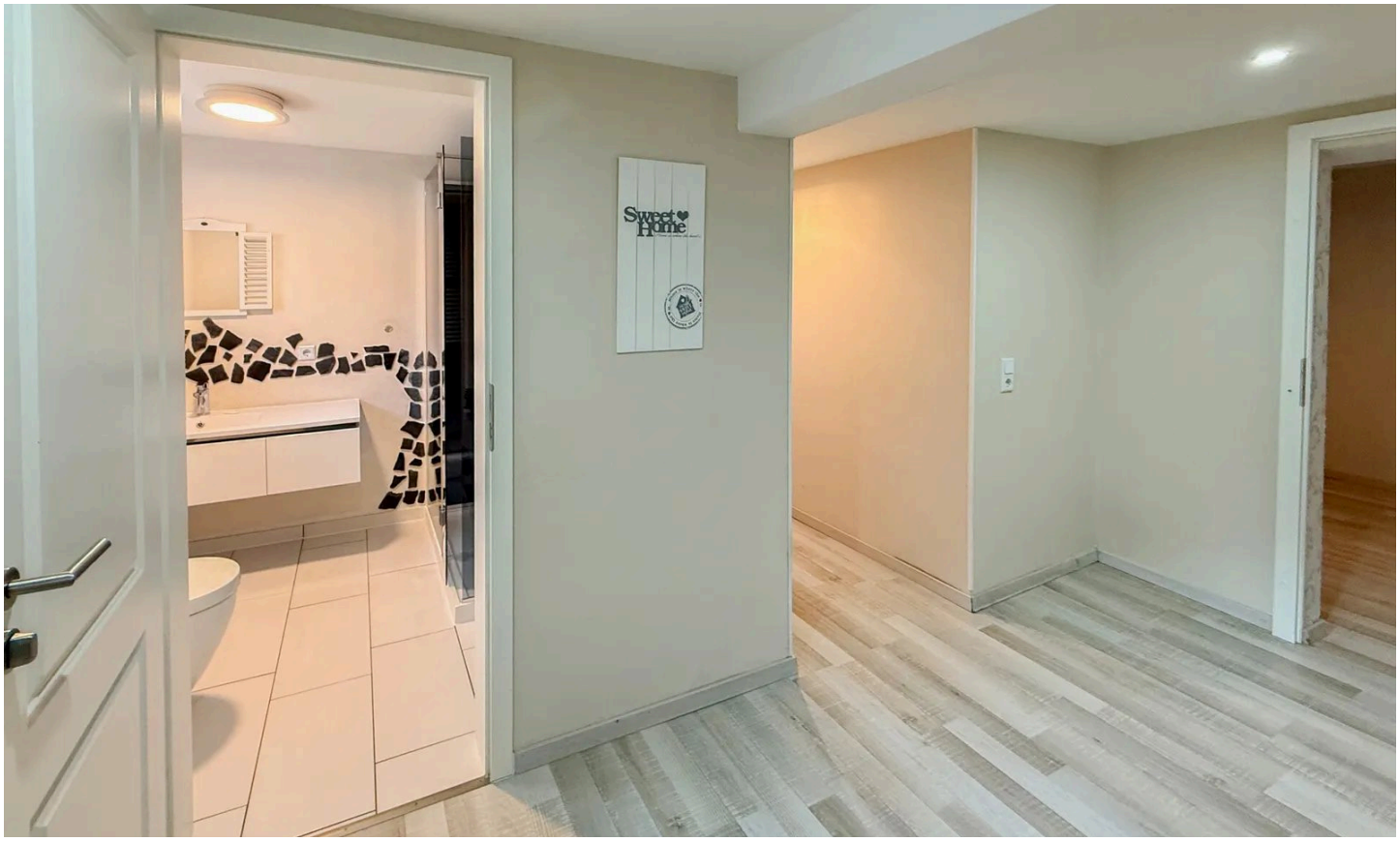
Frau Perina Pasquazzo

Tel. 004926628884940

info@bender-immobilien.de



EG Flur



EG Flur

Frau Perina Pasquazzo

Tel. 004926628884940

info@bender-immobilien.de



EG Duschbad



EG Abstellraum

Frau Perina Pasquazzo

Tel. 004926628884940

info@bender-immobilien.de



EG Tankraum



EG 2. Wohnbereich

Frau Perina Pasquazzo

Tel. 004926628884940

info@bender-immobilien.de



EG 2. Wohnbereich



EG 2. Wohnbereich

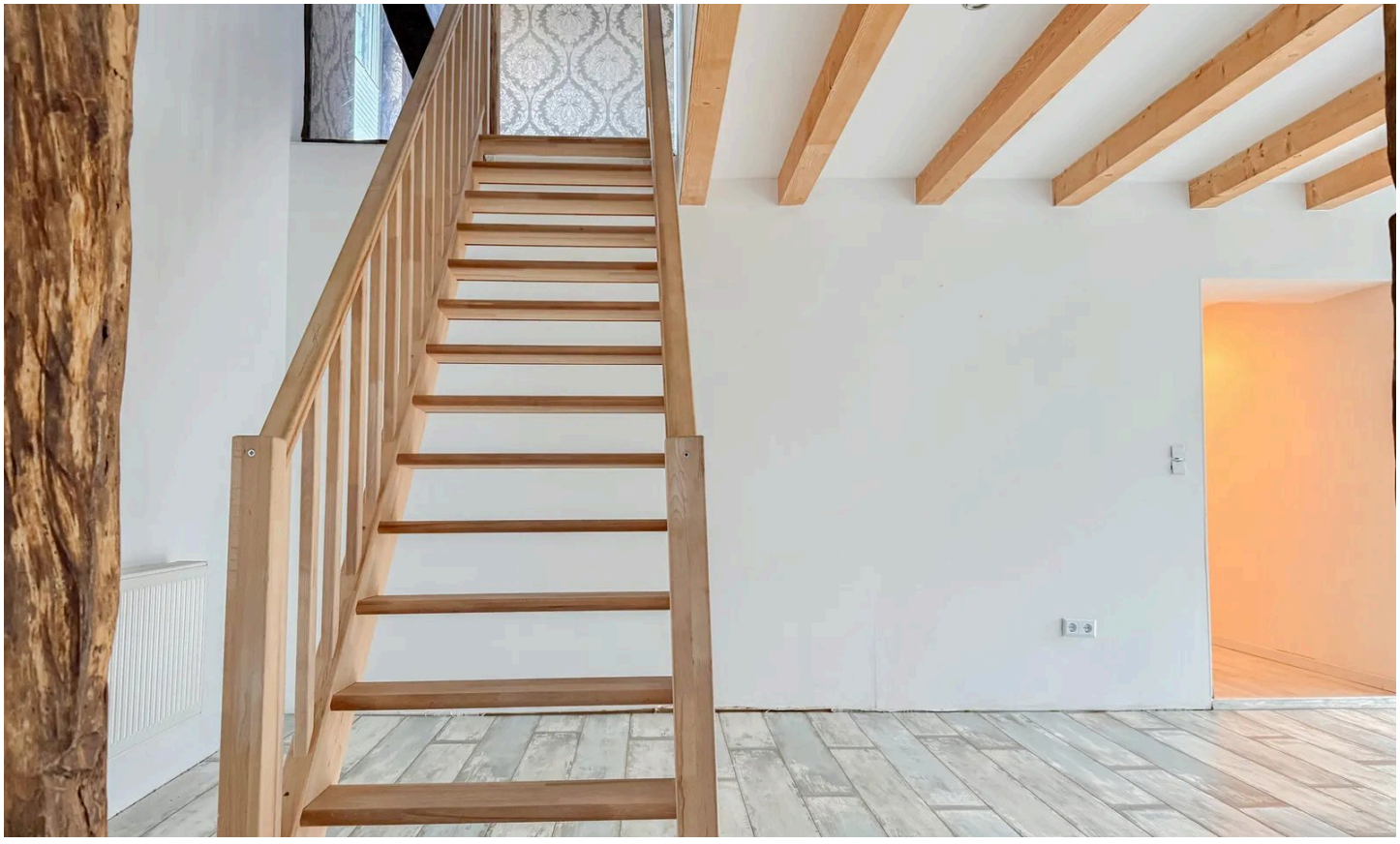
Frau Perina Pasquazzo

Tel. 004926628884940

info@bender-immobilien.de



EG 2. Wohnbereich



EG Aufgang ins OG

Frau Perina Pasquazzo

Tel. 004926628884940

info@bender-immobilien.de



OG Diele



OG Kinderzimmer

Frau Perina Pasquazzo

Tel. 004926628884940

info@bender-immobilien.de



OG Kinderzimmer



OG Flur

Frau Perina Pasquazzo

Tel. 004926628884940

info@bender-immobilien.de



OG Gästezimmer



OG Dusch-/Wannenbad

Frau Perina Pasquazzo

Tel. 004926628884940

info@bender-immobilien.de



OG Dusch-/Wannenbad



OG Dusch-/Wannenbad

Frau Perina Pasquazzo

Tel. 004926628884940

info@bender-immobilien.de



OG Kinderzimmer



OG Kinderzimmer

Frau Perina Pasquazzo

Tel. 004926628884940

info@bender-immobilien.de



OG Elternschlafzimmer



OG Elternschlafzimmer

Frau Perina Pasquazzo

Tel. 004926628884940

info@bender-immobilien.de



OG Ankleide

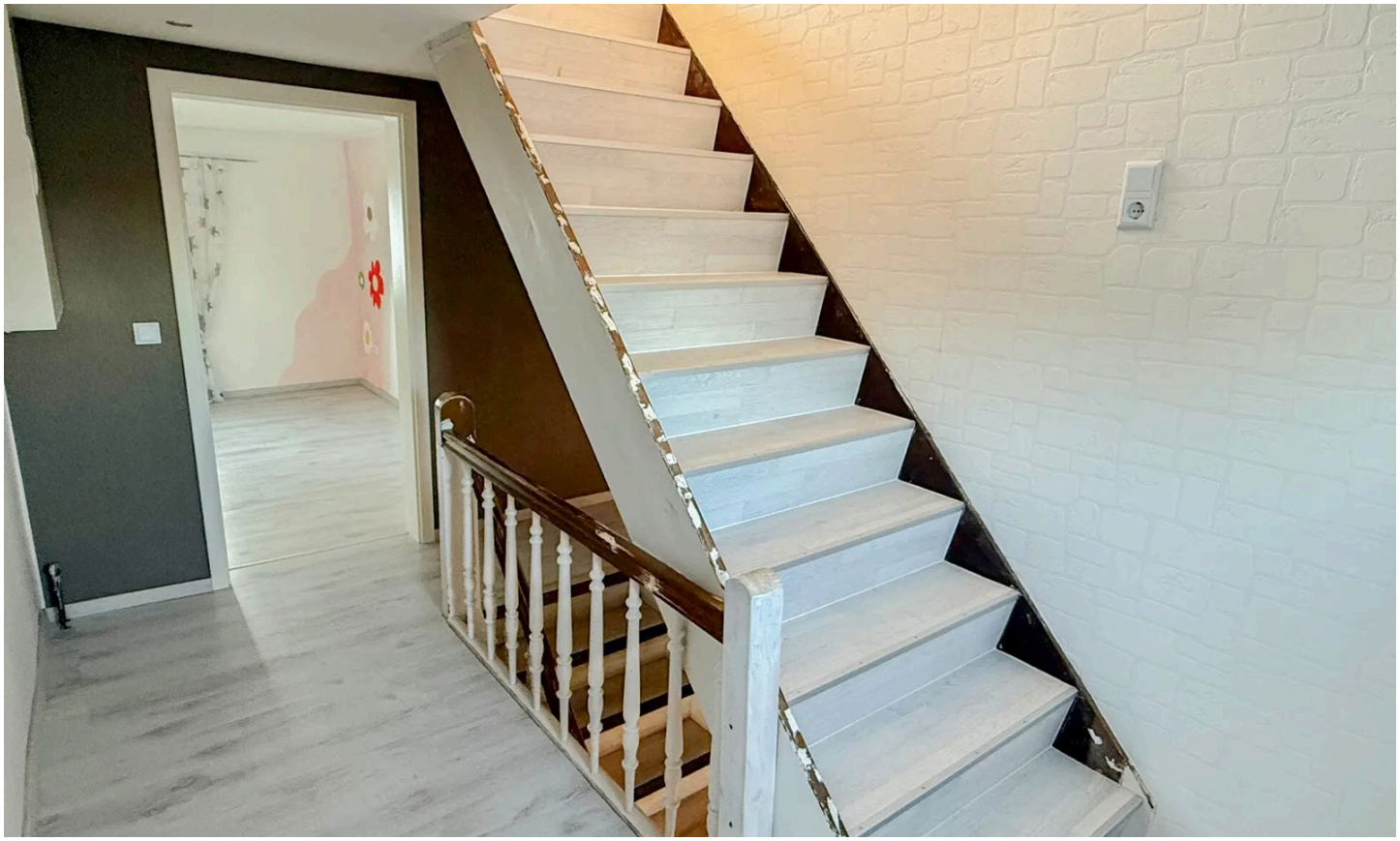


OG Ankleide

Frau Perina Pasquazzo

Tel. 004926628884940

info@bender-immobilien.de



OG Flur



Atelier

Frau Perina Pasquazzo

Tel. 004926628884940

info@bender-immobilien.de



Atelier



Frontansicht

Frau Perina Pasquazzo

Tel. 004926628884940

info@bender-immobilien.de



Hintere Gebäudeansicht



Gartenansicht

Frau Perina Pasquazzo

Tel. 004926628884940

info@bender-immobilien.de



Seitenansicht



Stallbereich

Frau Perina Pasquazzo

Tel. 004926628884940

info@bender-immobilien.de



Gartenansicht



Hintere Gebräudeansicht

Frau Perina Pasquazzo

Tel. 004926628884940

info@bender-immobilien.de



IMG_0162Überdachter Stallbereich



2 Pferdeboxen

Frau Perina Pasquazzo

Tel. 004926628884940

info@bender-immobilien.de



Zugang Pferdeboxen



Box 1

Frau Perina Pasquazzo

Tel. 004926628884940

info@bender-immobilien.de



Box 1



Box 2

Frau Perina Pasquazzo

Tel. 004926628884940

info@bender-immobilien.de



Stellplatz



Ausbaubarer Heuboden

Frau Perina Pasquazzo

Tel. 004926628884940

info@bender-immobilien.de

Ausstattung

— Beheizung: Öl-Zentralheizung Sieger (1996 ohne Austauschpflicht); Heizkröper (2014)

— Böden: Laminat, Fliesen

— Fenster: Isolierverglaste Kunststofffenster (1990 + 2014)

— Modernisierungen:

— 2014-2017 Komplettrenovierung des Wohnhauses + 2 Bäder, Böden, Wände + Fachwerk freigelegt

— 2014 z.T. Ausbau der Scheune, z.T. neue Heizungs- und Wasserleitungen

— 2022 neues Hauptbadezimmer mit Badewanne

— Dach: Kunstschiefer + Blech

— Elektrik im Altbau

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 und Siegen bzw. zwischen Altenkirchen und Bad Marienberg. Die Stadt liegt an der Eisenbahnstrecke Westerwald-Sieg-Bahn. 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