DIETRICH IMMOBILIEN



Objekt-Nr. 20014-WW-M-5159

56132 DAUSENAU

RESERVIERT Sanierungsbedürftiges Fachwerkhaus mit Charme und Potenzial sucht neue Eigentümer!

WOHNFLÄCHE	GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	ZIMMER	KAUFPREIS
ca. 140 m²	ca. 168 m²	6	74.000 €



Haus reserviert

Eckdaten

Kaufpreis	**74.000 €**
Wohnfläche	**ca. 140 m²**
Zimmer	**6**
Grundstücksfläche	**ca. 168 m²**
Verfügbar ab	**sofort**
Baujahr	**1800**
Zustand	**Sanierungsbedürftig**
Bauweise	**Holz**
Dachform	**Satteldach**

Unterkellert	**teilweise**
Etagen	**2**
Badezimmer	**1**
Balkone	**1**
Boden	**Dielen, Kunststoff, Estrich**
Käuferprovision	**€ 5.950,- inkl. 19 % MwSt.**
Befeuerungsart	**Öl**
Heizungsart	**Zentralheizung**
Energieausweis	**laut Gesetz nicht erforderlich**

Frau Kerstin Heinen

Tel. 004926029103980

info@bender-immobilien.de



Eingangsbereich

Objektbeschreibung

Das charmante, denkmalgeschützte Fachwerkhaus wurde vor 1900 auf einem ca. 168 m² großen Grundstück errichtet. Mit rund 140 m² Wohnfläche, verteilt auf drei Ebenen, bietet das Haus vielfältige Möglichkeiten für individuelle Wohn- und Raumkonzepte. Zudem besteht Ausbaupotenzial im Dachboden.

Das Einfamilienhaus liegt direkt an der Lahn und ist an die historische Stadtmauer angebaut – eine besondere Lage mit viel Charakter. Es eröffnet Ihnen die Chance, ein ganz persönliches Traumhaus nach eigenen Vorstellungen zu verwirklichen. Als echtes Sanierungsobjekt eignet sich die Immobilie besonders für handwerklich versierte Käufer, die ein individuelles Zuhause schaffen möchten.

In den 1990er-Jahren wurden bereits die Heizungsanlage, die Elektrik, ein Badezimmer sowie doppelverglaste Holzfenster (innen aufgesetzt) erneuert. Im Jahr 2008 wurden bereits zwei Seiten der Fassade fachgerecht saniert; für die Sanierung einer weiteren Fassadenseite liegt ein Kostenvoranschlag vor.

Frau Kerstin Heinen
Tel. 004926029103980
info@bender-immobilien.de



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

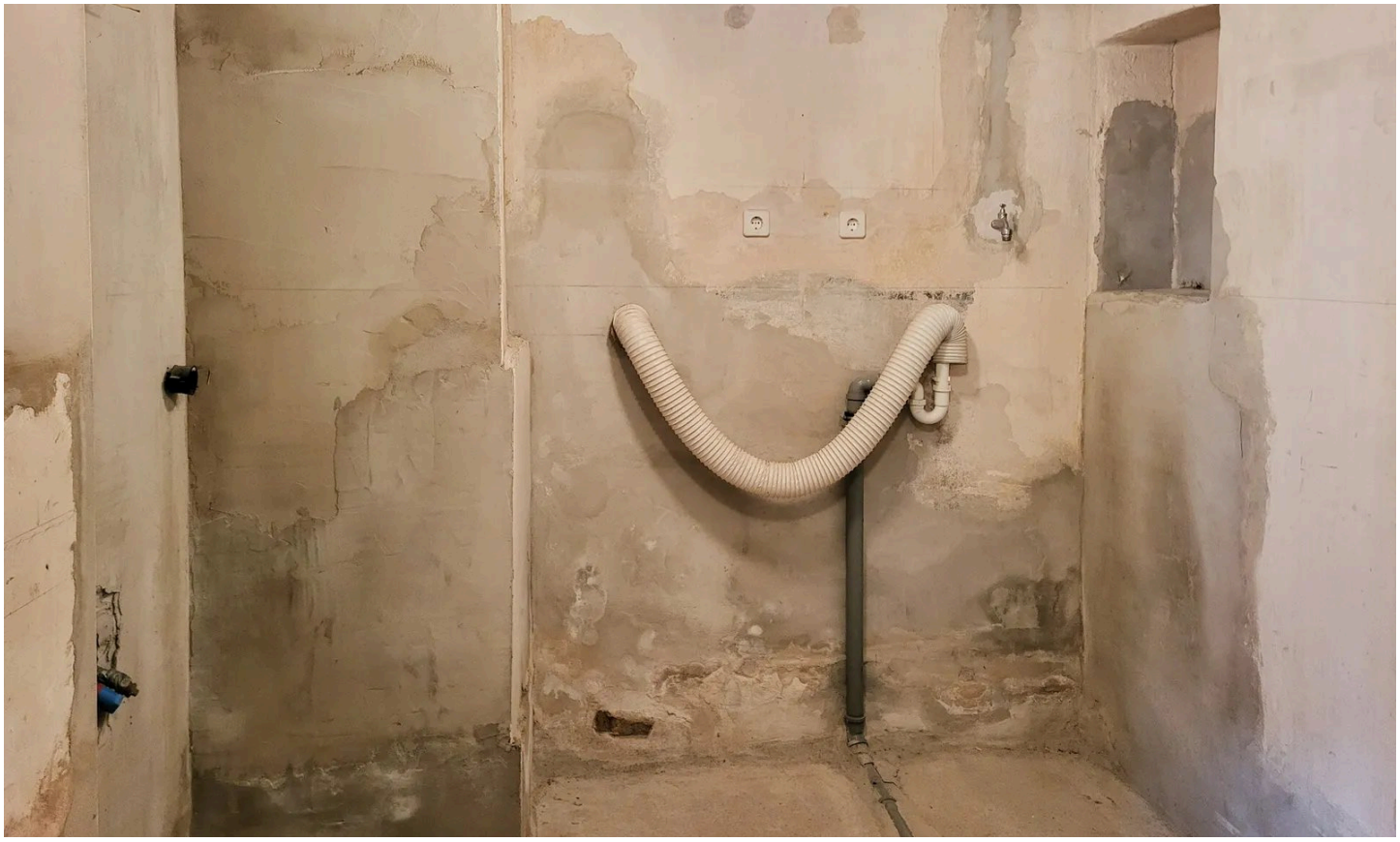
Lagebeschreibung

Die Ortsgemeinde Dausenau gehört zum Rhein-Lahn-Kreis und ist Teil der Verbandsgemeinde Bad-Ems-Nassau. Die Gemeinde liegt unmittelbar an den Ufern der Lahn und nur wenige Kilometer von der Kurstadt Bad Ems entfernt. Durch ihre geschützte Tallage und die umliegenden bewaldeten Höhen bietet Dausenau eine ruhige, naturnahe Wohn- und Lebensumgebung. Durch ihren historischen Ortskern mit gut erhaltener mittelalterlicher Stadtmauer, Fachwerkhäusern und engen Gassen zeichet sich die Stadt aus. Trotz der ruhigen Atmosphäre besteht eine gute Verkehrsanbindung. Die Bundesstraße B260 sowie der Bahnhof an der Lahntalbahn ermöglichen eine schnelle Verbindung nach Bad Ems, Nassau, Koblenz und Limburg. Auch die Autobahn A3 ist in angemessener Fahrzeit erreichbar. Dausenau bietet somit ein Zusammenspiel von Naturnahem Wohnen und dennoch infrastrukturellen Angeboten.

Frau Kerstin Heinen
Tel. 004926029103980
info@bender-immobilien.de



Küche EG in Vorbereitung



Gäste-WC/ Waschküche in Vorbereitung

Frau Kerstin Heinen

Tel. 004926029103980

info@bender-immobilien.de



Flur OG2



Flur OG1

Frau Kerstin Heinen

Tel. 004926029103980

info@bender-immobilien.de



Küche EG in Vorbereitung



Aufgang EG zum OG 1

Frau Kerstin Heinen

Tel. 004926029103980

info@bender-immobilien.de



Zimmer 1 OG1



Flur OG1

Frau Kerstin Heinen

Tel. 004926029103980

info@bender-immobilien.de



Duschbad OG1



Terrasse OG

Frau Kerstin Heinen

Tel. 004926029103980

info@bender-immobilien.de



Terrasse OG



Aufgang OG1 zu OG2

Frau Kerstin Heinen

Tel. 004926029103980

info@bender-immobilien.de



Zimmer 2 OG1



Zimmer 2 OG1

Frau Kerstin Heinen

Tel. 004926029103980

info@bender-immobilien.de



Aufgang OG1 zu OG2



Flur OG2

Frau Kerstin Heinen

Tel. 004926029103980

info@bender-immobilien.de



Zimmer 1 OG2



Zimmer 1 OG2

Frau Kerstin Heinen

Tel. 004926029103980

info@bender-immobilien.de



Bad in Vorbereitung OG2



Bad in Vorbereitung OG2

Frau Kerstin Heinen

Tel. 004926029103980

info@bender-immobilien.de



Zimmer 2 OG2



Zimmer 2 OG2

Frau Kerstin Heinen

Tel. 004926029103980

info@bender-immobilien.de



Zimmer 2 OG2



Dachboden ausbaufähig

Frau Kerstin Heinen

Tel. 004926029103980

info@bender-immobilien.de



Dachboden ausbaufähig



Dachboden ausbaufähig

Frau Kerstin Heinen

Tel. 004926029103980

info@bender-immobilien.de



Spitzboden

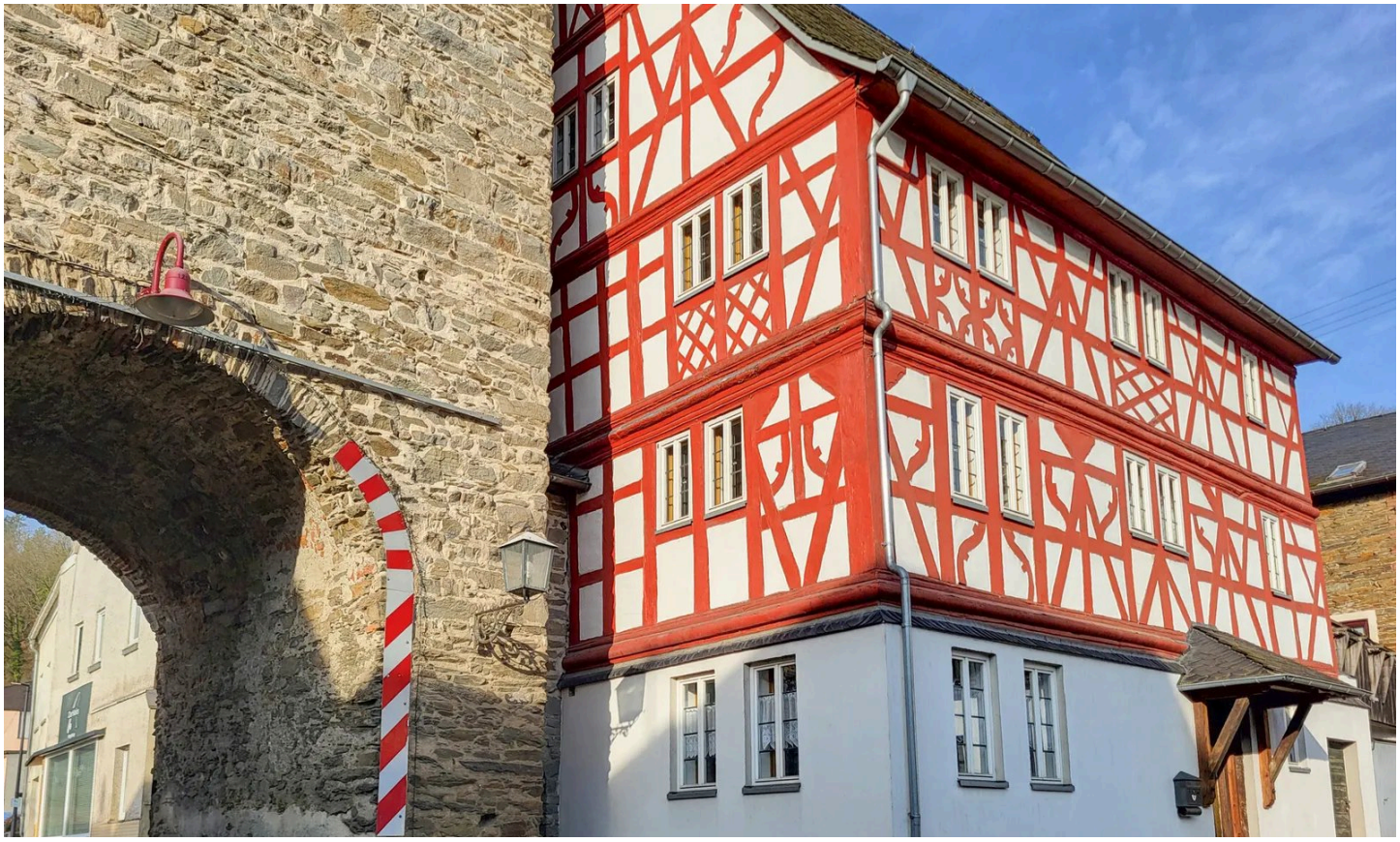


Außenansicht mit Garagen

Frau Kerstin Heinen

Tel. 004926029103980

info@bender-immobilien.de



Seitenansicht



Garagen

Frau Kerstin Heinen

Tel. 004926029103980

info@bender-immobilien.de



Lahnblick



Lahnblick

Frau Kerstin Heinen

Tel. 004926029103980

info@bender-immobilien.de

Ausstattung

— Satteldach

— 2 Garagen (eine der beiden nur für Abstellzwecke)

— Ölheizung

— Großer Balkon

— Fenster: Doppelverglasung (Holz)

— Boden: Beton, Dielen, Holzboden, PVC

— Terrassenbalkon

— Denkmalschutz

— Direkte Lage an der Lahn

Sonstiges

Bad Ems liegt idyllisch im Herzen von Rheinland-Pfalz, eingebettet in das Lahntal zwischen sanften Hügeln, bewaldeten Höhenzügen und der ruhigen dahinfließenden Lahn. Die Stadt ist Teil des Naturparks Nassau und verbindet somit mit ihrer reizvollen Lage naturnahe Erholung mit einer traditionsreichen Kur- und Badekultur. Neben der Badekultur ist Bad Ems ebenfalls heute einer der bedeutendsten Kurstädte Europas, was die internationale Bedeutung des Ortes unterstreicht. Die Region bietet vielfältige Möglichkeiten für Aktivurlauber und Ruhesuchende. Wander und Radwege entlang der Lahn, Ausflüge in die umliegende Wälder oder entspannte Stunden in der Emser Therme, machen Bad Ems zu einem attraktiven Ziel für Natur- und Wohlfühlzeit. Gleichzeitig laden Cafés, kleine Geschäfte und kulturelle Veranstaltungen zum Verweilen ein.

Frau Kerstin Heinen

Tel. 004926029103980

info@bender-immobilien.de



Ihr Ansprechpartner

Frau Kerstin Heinen

Bender & Bender Immobilien Gruppe GmbH

Telefon: 004926029103980

E-Mail: info@bender-immobilien.de

Diese Immobilie online