

Niederahr, renoviertes Wohnhaus mit Anbau *VIRTUELLE 360° BESICHTIGUNG AUF ANFRAGE*

56414 Niederahr, Haus zum Kauf

Objekt ID: 1-2575



Wohnfläche ca.: **175 m²** - Zimmer: **6** - Kaufpreis: **249.000 EUR**



Niederahr, renoviertes Wohnhaus mit Anbau *VIRTUELLE 360° BESICHTIGUNG AUF ANFRAGE*

Objekt ID	1-2575
Objekttyp	Haus
Adresse	Hauptstraße 31 56414 Niederahr
Wohnfläche ca.	175 m²
Grundstück ca.	460 m²
Zimmer	6
Baujahr	1930
Ausstattung / Merkmale	Außenstellplatz, Garage
Käuferprovision	3,57% (inkl. MwSt.) des Kaufpreises
Kaufpreis	249.000 EUR



Objektbeschreibung

ENERGIEAUSWEIS

- Energieeffizienzklasse: F
- erstellt am: 28.12.2018
- gültig bis: 27.12.2028
- Art des Energieausweises: nach Bedarf
- Endenergiebedarf insgesamt: ca. 199,8 kWh/(m²a)
- Baujahr: 1930

Objektnummer 1-2575:
Niederahr, gepflegtes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung:

Wohnfläche: ca. 175m²

Grundstücksgröße: ca. 460m²

Baujahr: ca. 1930, Anbau in 90er Jahren

Doppelt verglaste Holzfenster (teilweise neue Scheiben)
Keller
Ausgebautes Dachgeschoss
Dachterrasse
Anbau in den 90er
Gasheizung (Baujahr 1984)
Wurde in den letzten Jahren beständig renoviert
Fassade gedämmt
Die kleine Wohnung im Erdgeschoss ist derzeit vermietet

Energieausweis: Bedarfsausweis
Baujahr Heizanlage: 1984
wesentlicher Energieträger: Gas
Endenergiebedarf: 199,8 kWh/(m²·a)
Effizienzklasse: F
gültig bis 27.12.2028

Dieses massiv errichtete Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung wurde in den letzten Jahren beständig renoviert und präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand. Die Wohnfläche von ca. 175 m² verteilt sich auf drei Etagen. Vom Erdgeschoss aus gelangen Sie aus dem großzügigen Eingangsbereich direkt in den Garten mit schöner Terrasse. Außerdem finden Sie dort ein Hobbyraum sowie Gäste WC. Zugang zur Einliegerwohnung finden Sie ebenfalls im Erdgeschoss. Diese teilt sich wie folgt auf: Eingangsbereich, Duschbad, Küche, Schlafzimmer und Wohnzimmer. Im Obergeschoss gelangen Sie durch den Flur direkt in die schön gestaltete Küche und in den großzügigen Wohn-, Essbereich.



Angrenzend befindet sich noch ein Bad sowie ein Schlafzimmer. Als Highlight können Sie durch den Wohnbereich noch eine Dachterrasse erreichen.. Das Dachgeschoss bietet Ihnen ein weiteres Zimmer sowie Speicher. Platz zum Lagern finden Sie im Kellergeschoss. Abgerundet wird dieses Angebot mit einer Garage sowie 4 Außenstellplätzen.

Kaufpreis: € 249.000.-

Provision: 3,57% (inkl. MwSt.) des Kaufpreises

Grunderwerbsteuer: 5% des Kaufpreises

Notargebühren: ca. 1-1,5% des Kaufpreises

Fordern Sie das ausführliche Exposé mit weiteren Fotos und Grundrisszeichnungen an und lassen Sie sich bei einer Besichtigung von diesem Objekt überzeugen. Ein Termin ist nach kurzer Rücksprache mit unserem Büro möglich.

Die Angaben erfolgen laut Auskunft Dritter. Die Prüfung der Angaben obliegt dem Käufer. Angebote erfolgen freibleibend und unverbindlich. Irrtum sowie Zwischenverkauf bzw. Zwischenvermietung bleiben vorbehalten.

Sonstiges

Immobilienvermittlungen, Bewertungen und Beratungen sind die Schwerpunkte unseres Tätigkeitfeldes. Bei einer Beauftragung gehört eine kostenfreie Verkehrswertermittlung Ihrer Immobilie, die Erstellung eines Energieausweises und die professionelle Vermarktung zu unserem Service. Wir bringen die Erfahrung aus über 50-jähriger Tätigkeit in der Region Montabaur ein. So finden wir vertrauensvolle und faire Lösungen, auch in den Verkaufsverhandlungen. Dies gilt sowohl für Käufer als auch für Verkäufer. Geschäftsinhaber Jürgen Schmitt ist DEKRA-zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung, Mitglied des Gutachterausschusses Westerwald-Taunus, sowie Mitglied und ehrenamtlicher Preisberichterstatte im Immobilienverband Deutschland (ivd). Darüber hinaus sind unsere Makler-Dienstleistungen DIN EN 15733 zertifiziert.

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Ausstellungsdatum	28.12.2018
Gültig bis	12-2028
Baujahr lt. Energieausweis	1930
Endenergiebedarf	199,80 kWh/(m²·a)
Energieeffizienzklasse	F



Lage

Diese Liegenschaft befindet sich in Niederahr, einem beliebten Ort der Verbandsgemeinde Wallmerod. Die unmittelbare Anbindung an die Bundesstraße B 255 mit schneller Erreichbarkeit der Autobahnauffahrten und direkter Erreichbarkeit des Gewerbe- und Einkaufsgebietes Heiligenroth macht Niederahr besonders attraktiv.

Die 7 Km entfernte Kreisstadt Montabaur bietet als Mittelzentrum eine hohe Lebensqualität sowie gute Infrastruktur und ist bekannt durch ihre idyllische Altstadt mit ihrem Wahrzeichen hoch über der Stadt, dem Schloss, für Besucher weithin sichtbar. Der Wirtschaftsstandort Montabaur bietet als moderne Verkehrsdrehscheibe Mobilität auf allen Wegen. Für viele Unternehmen ist der Standort bereits jetzt ein logistischer Knotenpunkt in Flughafennähe. Optimale Erreichbarkeit durch:

direkte Anbindung an die Bundesautobahnen A3 / A48,
Europas Hochgeschwindigkeitsnetz durch den ICE Bahnhof
Busbahnhof, 230 Busse täglich,
Regionalbahnhof, 30 Züge täglich
Anbindung an die Bundesstraßen B255 / B49.

Die Innenstadt verfügt über erstklassige Fachgeschäfte sowie vielfältige Einkaufsmöglichkeiten. Das nahe gelegene Fashion-Outlet-Center (FOC) komplettiert die attraktiven Einkaufs- und Verweilmöglichkeiten.

Für Eltern ist es wichtig, Familie und Beruf gut miteinander vereinbaren zu können. Kindertagesstätten mit flexiblen Öffnungszeiten, ortsnahe Schulen, betreuende Grundschulen und die Ganztagschule bieten hierzu eine ideale Unterstützung. Montabaur verfügt über gute ärztliche Versorgung inkl. Klinik. Verschiedene Bildungsmöglichkeiten:

Grundschulen
Realschule Plus
Gymnasium/ Landesmusikgymnasium
Berufsbildende Schule
Wirtschaftsgymnasium
ADG Business School







Ansicht



Ansicht



Ansicht



Ansicht + Gartenstück

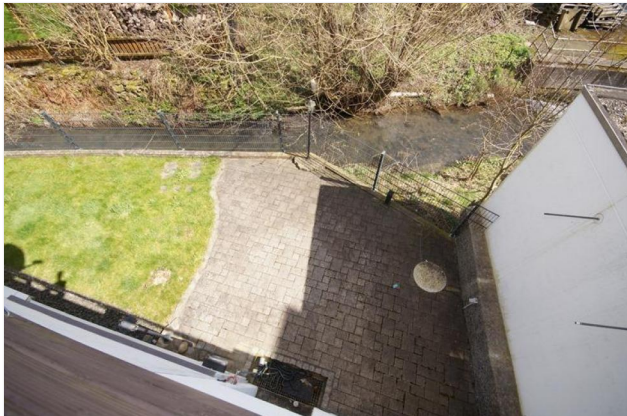


Gartenstück



Terrasse Garten





Terrasse Bachlauf



überdachter Freisitz am Bach



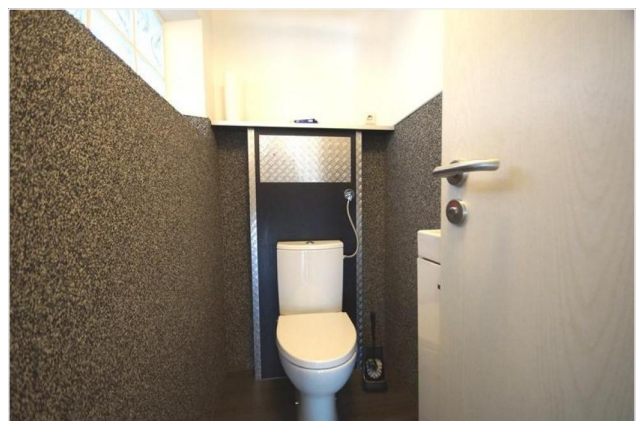
Hauseingangsbereich



Eingangsbereich



Anbau



WC





Treppenhaus



Wohnbereich rg. Essbereich



Wohnbereich rg. Dachterrasse



Dachterrasse



Dachterrasse



Küche





Küche



Schlafzimmer



Badezimmer



Badezimmer



Ziommer Dachgeschoss



ausgebautes Dachgeschoss

