



Immobilienexposé
**HOFENSEMBLE - Saniertes Ein-/
Zweifamilienhaus + ausbaubare Scheune mit
guter Infrastruktur**

Objekt-Nr.:
9949




Haus zum Kauf

HOFENSEMBLE - Saniertes Ein-/Zweifamilienhaus + ausbaubare Scheune mit guter Infrastruktur

Kaufpreis
150.000 €

 132 m²
Wohnfläche (ca.)

 7
Zimmer

 297 m²
Grundstück (ca.)

 1999
Baujahr

 97 m²
Nutzfläche (ca.)

Preise & Kosten

Preise	Kaufpreis	150.000 €
Käuferprovision	5.95 %	

Die Immobilie

Objekt-Nr	9949	
Stellflächen	Stellplätze	2
	Garagenanzahl	2
Weitere Flächen	Wohnfläche (ca.)	132 m ²
	Zimmer	7
	Nutzfläche (ca.)	97 m ²
	Grundstück (ca.)	297 m ²
Räume und Flure	Anzahl Wohneinheiten	2
Weitere Informationen	verfügbar ab	nach Vereinbarung
	Provisionspflichtig	✓
Zustand und Bauart	Kategorie	Standard
	Baujahr	1999

Zustand

gepflegt

Beschreibung

In einem Ortsteil von Weilmünster gelegen finden Sie dieses ursprünglich um 1920 als Hofreite erbaute und 1970 umgewandelte Hofeinheit, das nun aus einem Zweifamilienhaus und einer noch auszubauenden Scheune besteht. Die Sanierung des Wohnhauses mit Veränderung der Grundrisse erfolgte 1999. Dabei wurden Dach, Fassade und Decken gedämmt, 3-fach verglaste Kunststoff-Fenster eingebaut und die Gasheizung, Sanitär, Elektrik sowie Dacheindeckung erneuert. Das Haus ist in zwei Wohneinheiten aufgeteilt. Die Wohnung im EG - 52 m² - ist für EUR 320,00 zzgl. NK; die Maisonette Wohnung im OG - 89 m² - für EUR 425,00 zzgl. NK vermietet.

Aufteilung:

EG: Wohnzimmer, Schlafzimmer, Wohnküche, Bad mit Wanne und Dusche und Flur.

OG: Wohnbereich, Küche, Duschbad, Flur - Wendeltreppe ins Dachgeschoss

Schlafzimmer, kleines Kinderzimmer, Bad mit Wanne und Dusche, Abstellraum, Flur.

Zu jeder Wohneinheit gehört ein Kellerraum. Im Untergeschoss befinden sich ebenfalls eine Waschküche und der Anschlussraum.

Die Sanierung bzw. Umgestaltung der Scheune ist bereits geplant und eingeleitet.

Baugenehmigung, Statik und Pläne liegen vor. Im Erdgeschoss sind bereits 2 Garagen und das Treppenhaus begonnen. Wohnhaus und Scheune sind durch einen Zwischenbau verbunden, in dem sich das Treppenhaus befindet. Ein Durchbruch zur Scheune ist möglich. In der Scheune können zwei Wohnungen mit 45m² und 85 m² Wfl. entstehen. Die Fertigstellung der Scheune zu Wohnzwecken kann sowohl durch eine Handwerksfirma als auch in Eigenregie erfolgen.

Das Objekt ist für Kapitalanleger oder Eigennutzer interessant!

Lage

Weilmünster verfügt über insgesamt 12 Ortsteile mit ca. 9.600 Einwohnern. Die Ortsteile verteilen sich auf eine Fläche von ca. 77,5 qkm. Der Marktflecken Weilmünster liegt am Nordhang des Taunus im Tal der Weil, einem Nebenfluss der Lahn. Die nächsten größeren Städte sind Wetzlar (20 km) im Nordosten, Limburg (25 km) im Westen und Frankfurt am Main (50 km) im Südosten. Alles ist schnell erreichbar und trotzdem leben sie mitten in der Natur.

Sonstiges

Die Käuferprovision beträgt 5,95 % des Kaufpreises inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer. Alle gemachten Angaben beruhen auf Auskunft des Eigentümers. Haftung unsererseits wird nicht übernommen.

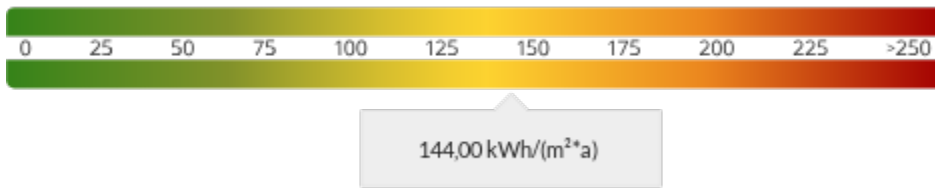
Energieausweis: Verbrauchsausweis gültig von: 09.05.2015

Endenergieverbrauch Wärme: 158.3 kWh/(m²a) inklusive Warmwasser

Energieeffizienzklasse: E

Baujahr: 1999

Energieverbrauchsausweis



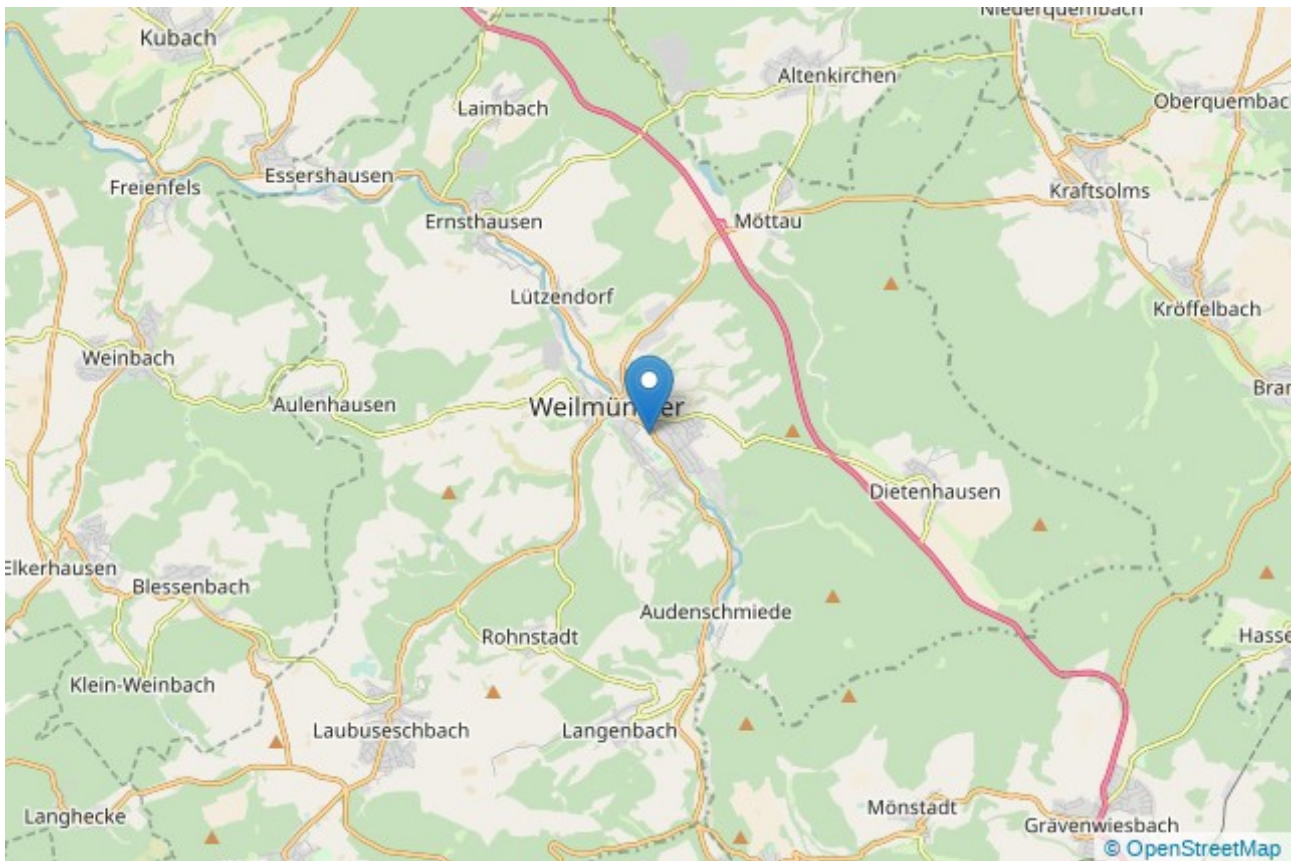
Endenergieverbrauch	144 kWh/(m²*a)
Energieverbrauch inkl. Warmwasser	✓
Hauptenergieträger	gas
Heizungsart	zentral
Energieeffizienzklasse	E
Gültig bis	07.05.2025

Ihr Ansprechpartner

Name	Luzie Baatz
Telefon	06081-16016
Ort	61250 Usingen
E-Mail	info@immobilien-baatz.de
Homepage	https://www.immobilien-baatz.de

Lage und Umgebung

35789 Weilmünster - Laubuseschbach





Ansicht



Ansicht



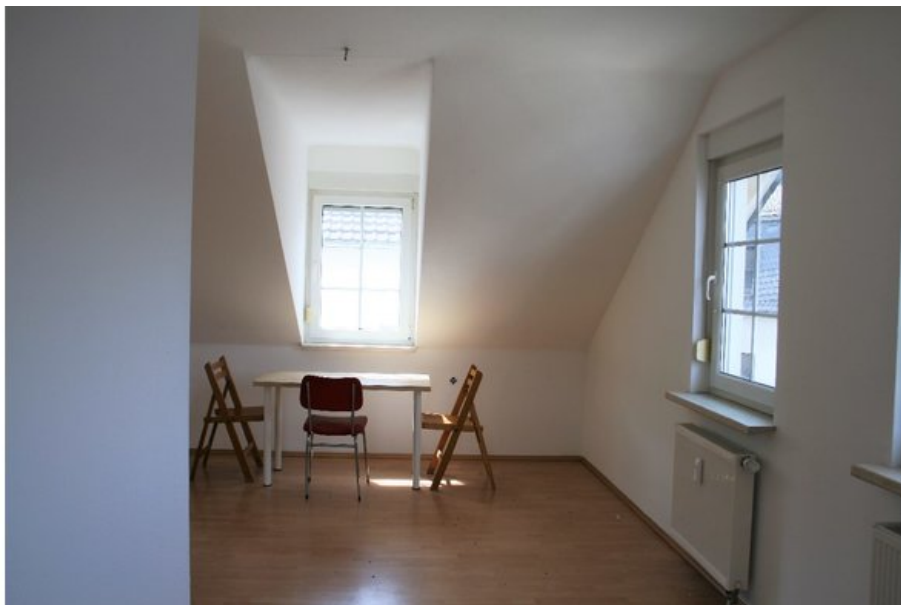
Zwischenbau



Aufgang zum OG Scheune



Scheune/Rohbau



Wohnbereich OG



Essbereich OG



Duschbad OG



Eingang mit Wendeltreppe zum DG



!Achtung Hausverkäufer!

Sie möchten sich räumlich verändern, sich verkleinern und/oder Ihr Haus zum Höchstpreis verkaufen?

Vertrauen auch Sie auf unsere Diskretion und 45-jährige Erfahrung in der erfolgreichen Immobilienvermittlung im Hochtaunus und nutzen Sie unsere kostenfreien Dienste:

- Fachmännische Beratung
- Kostenlose, unverbindliche Bewertung Ihrer Immobilie
- Persönliche Betreuung und umfangreicher Kundenservice auch über den Notartermin hinaus

Telefon: 06081-16016 oder www.immobilien-baatz.de