

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Hausen

**Freistehendes Mehrfamilienhaus mit zusätzlich  
bebaubarer Grundstücksfläche - provisionsfrei -**



Objekt-Nr. OM-400720

**Mehrfamilienhaus**

Verkauf: **485.000 €**

Ansprechpartner:  
U. Müller, W. Baulig

53547 Hausen  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	1962	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.691,00 m²	Zustand	modernisiert
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	12,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	218,00 m²	Garagen	2
Nutzfläche	289,00 m²	Stellplätze	3
Energieträger	Gas	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Kauf angeboten wird ein umfassend modernisiertes Dreifamilienhaus in der Ortsgemeinde Hausen. Das freistehende Objekt befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße - Bushaltestelle, Kindergarten, Schule, Schwimmbad, Aldi-Markt und Bäckerei sind fußläufig zu erreichen. Die aktuell mögliche Kombination aus Selbstnutzung und Vermietung (EG und DG sind vermietet, OG ist mietfrei) und weiterer Bebauung auf dem angrenzenden Grundstück bietet Ihnen hier vielfältige Perspektiven.

Das Grundstück hat eine Gesamtgröße von 1691 qm (bebauter Teil 800 qm / unbebauter Teil 891 qm). Für den unbebauten - hinter dem Wohnhaus liegenden - Grundstücksteil liegt eine positiv beschiedene Bauvoranfrage vor. Ein Vorhaben ist bauplanungsrechtlich zulässig

Das Objekt verfügt über 3 getrennte Wohneinheiten mit folgenden Wohnflächen

EG: 77 qm

OG: 77 qm

DG: 64 qm

Zusätzlich befinden sich im Kellergeschoß 2 Garagen, 3 Abstellräume, ein Hausanschlussraum und eine Waschküche, wo für jede Wohneinheit – getrennt – Möglichkeit zum Aufstellen von Waschmaschine und Trockner bestehen. Angrenzend an das Objekt finden sie weiterhin zusätzlich 3 PKW-Stellplätze.

Alle 3 Wohnungen verfügen über je 3 Zimmer, Küche, Tageslichtbad und Flur. Die Wohnungen im EG und OG haben zusätzlich Zugang zu einem angebauten Balkon und angrenzend an die Küche einen Abstellraum für Vorräte und Haushaltsgegenstände. Alle drei Wohnungen haben getrennte Gas-, Wasser- und Stromanschlüsse.

Das ca. 1962 erbaute Mehrfamilienhaus wurde 2016/17 umfassend renoviert und modernisiert (u.a. Einbau 3 neuer Brennwert-Gasthermen und neuer Elektrik, Erneuerung der Bäder, Anbau Balkon, teilw. Erneuerung Türen/Fenster, neue Bodenbeläge, Einbau elektrischer Rollläden, Speicherdämmung, Trockenlegung der Kelleraußenwände).

Im Jahr 2022 wurden die Dacheindeckung erneuert und die Fassade neu gestrichen.

Hinweis: Das Objekt wird nur als Einheit veräußert. Ein getrennter Verkauf von Wohngebäude und unbebautem Grundstück erfolgt nicht.

Eine Besichtigung der leerstehenden Wohnung und der allgemeinen Kellerräume ist kurzfristig nach telefonischer Absprache möglich.

## Ausstattung

Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Gebäudeart: Mehrfamilienwohnhaus; zweigeschossig; unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss;

Freistehend, Baujahr: ca. 1962

Modernisierung: 2016/2017 umfassend renoviert und modernisiert:

Bäder erneuert, Fenster/Türen tlw., Balkon angebaut, drei neue Gasthermen sowie neue Elektrik,

Bodenbeläge und Malerarbeiten, Speicherdämmung, Trockenlegung / Abdichtung der Kelleraußenwände

2022: Dachsanierung mit Gauben, Fassadenarbeiten (Neuanstrich)

Energieausweis liegt vor. Primärenergiebedarf: 244,8 kWh / (m² \* a); Endenergiebedarf: 212,5 kWh / (m² \* a)

Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart: Massivbau

Keller: Beton, Mauerwerk

Umfassungswände: Mauerwerk

Innenwände: Mauerwerk

Geschossdecken: Stahlbeton

Treppen: Kellertreppe: Beton

Geschosstreppe Holz

Hauseingang(sbereich): Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt, überdacht

Dach: Satteldach, 2 Dachgauben vorhanden

Allgemeine (technische) Gebäudeausstattung

Zentrale Wasserversorgung: Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz

Abwasserinstallationen: Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz

Elektroinstallation: gute Ausstattung

Heizung: Gas-Brennwert-Heizung, 3 Thermen, je Wohnung 1 Therme

Lüftung: keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)

Warmwasserversorgung: Durchlauferhitzer

Bodenbeläge: tlw. Laminat, tlw. Fliesen

Fenster: tlw. Fenster aus Holz mit Thermophenverglasung, tlw. Fenster erneuert

Rollläden elektrisch

Eingangstür: Holztür mit Lichtausschnitt

Zimmertüren: Türen, aus Holz, Türen überarbeitet

Sanitäre Installation: Je ein Bad pro Wohneinheit:

1 eingebaute Wanne, 1 Waschbecken, 1 WC, raumhoch gefliest

Besondere Bauteile: Eingangsüberdachung, Balkon, 2016 angebaut, zwei Garagen im UG

Tore (original), mechanisch

Außenanlagen: Wegebefestigung, Hofbefestigung, befestigte Stellplatzfläche, Terrasse, Balkon, Gartenanlagen und Pflanzungen

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller

## Lage

Großräumige Lage

Bundesland: Rheinland-Pfalz

Kreis: Neuwied

Ort und Einwohnerzahl: Hausen, ca 1900 Einwohner

Hausen (Wied) ist eine Ortsgemeinde im Landkreis Neuwied im Norden von Rheinland-Pfalz. Sie gehört der Verbandsgemeinde Rengsdorf-Waldbreitbach an. Hausen ist ein staatlich anerkannter Luftkurort.

Der Ort liegt an der Wied im Naturpark Rhein-Westerwald südwestlich von Waldbreitbach. Die ländlich geprägte Gemeinde liegt ca. 30 km nördlich von Koblenz und 50 km südlich von Köln.

Mit 373 m ü. NHN ist der Malberg die höchste Erhebung der Gemeinde, zugleich auch der Gemeinde Rheinbrohl und der Stadt Bad Honningen. Es handelt sich um einen erloschenen Vulkan, an dem bis 1932 Basalt abgebaut wurde. In dem entstandenen Krater befindet sich heute ein kleiner See. An der Ostflanke des Berges führt ein nicht mehr betreuter Basaltlehrpfad bis zum Gipfel. In früheren Zeiten, als die Basaltkuppe noch existierte, soll gemäß überlieferten Erzählungen bei sehr guten Sichtverhältnissen vom höchsten Punkt des Malberges sogar der Kölner Dom zu erkennen gewesen sein.

überörtliche Anbindung / Entfernungen: nächstgelegene größere Städte: Neuwied

Landeshauptstadt: Mainz

Bundesstraßen: B42

Autobahnzufahrt: A3

Bahnhof: Neuwied / Linz am Rhein / Bad Honningen

Flughafen: Köln/Bonn

Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: Ortslage; Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 0,5 km.

Geschäfte des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung;

öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in der Nähe; mittlere Wohnlage

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil: überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend aufgelockerte Bauweise

Beeinträchtigungen: keine

Topografie: leicht hängig; von der Straße ansteigend

Gestalt und Form

Straßenfront: ca. 11 m;

mittlere Tiefe: ca. 70 m;

Grundstücksgröße: insgesamt 1.691,00 m<sup>2</sup>;

Übertiefe, zweiter Bauplatz vorhanden (Positiver Bauvorbescheid liegt vor)

Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: Gemeindestraße

Straßenausbau: voll ausgebaut;

Gehwege beiderseitig vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung;

Kanalanschluss;

Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: keine Grenzbebauung des Wohnhauses

Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	212,50 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	G

## Exposé - Galerie



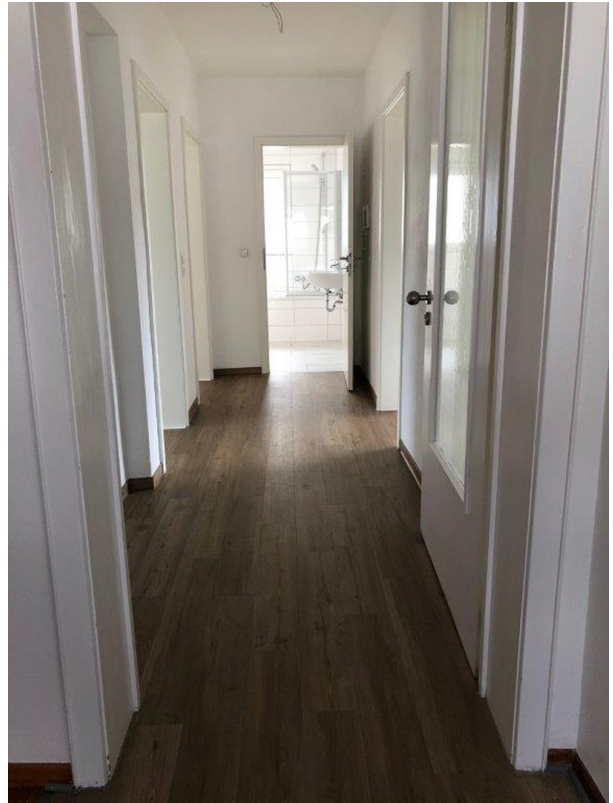
Hausansicht mit Eingang



# Exposé - Galerie



Rückseite Wohngebäude



Flur



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Ausblick Baugrundstück



Schlafzimmer DG



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer OG



Arbeits-Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer Richtung Fenster



Wohnzimmer Richtung Tür

# Exposé - Galerie



Küche OG mit Vorratsraum



Balkon vor Küche OG



Treppenhaus



# Exposé - Galerie



Heizungsanlage



Waschraum-Keller

# Exposé - Galerie



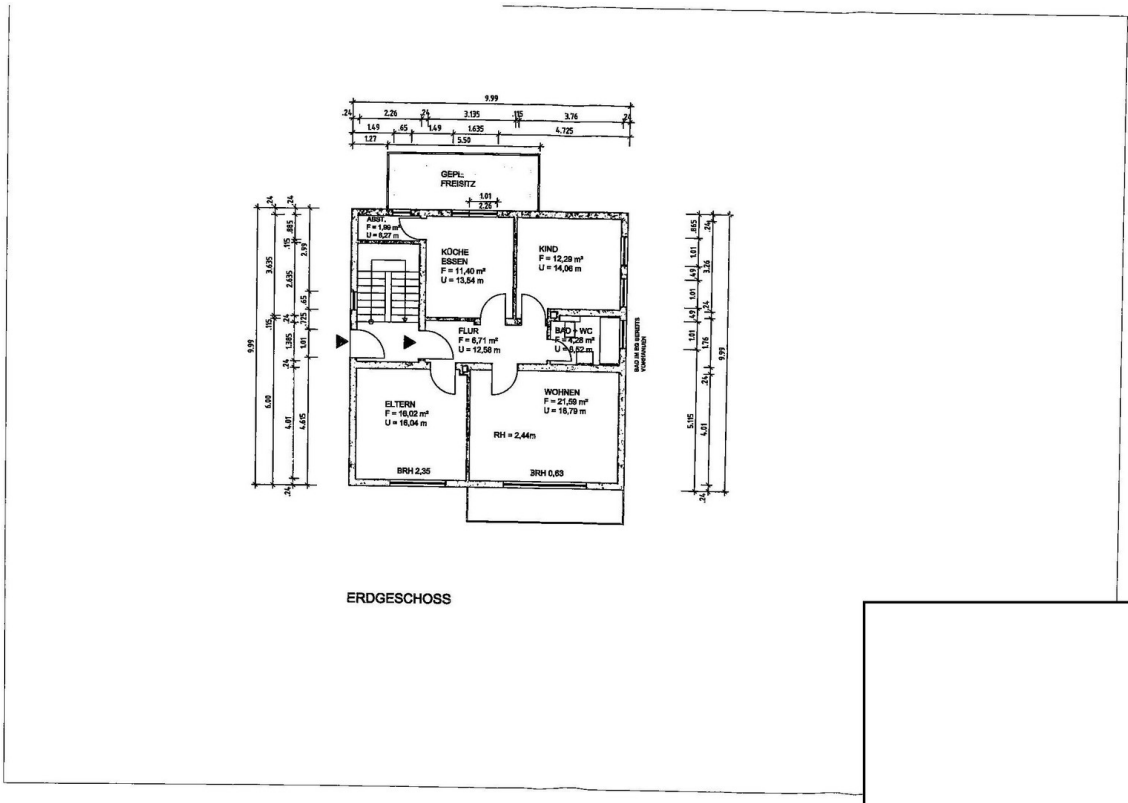
Hausanschlussraum



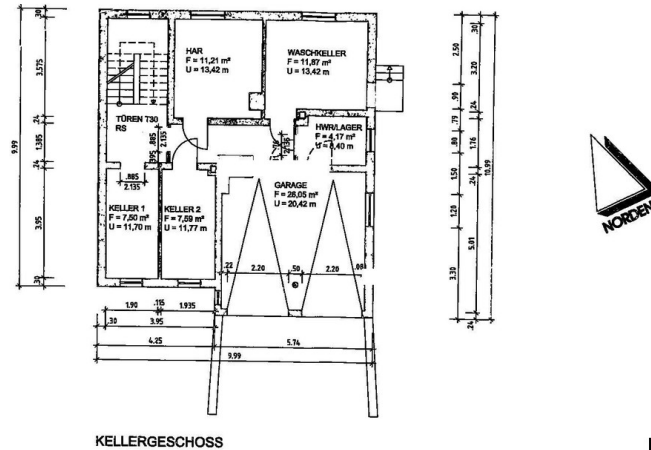
Architectural floor plan of a residential unit. The plan includes the following rooms and dimensions:

- KÜCHE**:  $F = 9,80 \text{ m}^2$ ,  $U = 12,82 \text{ m}$
- KIND / ESSZIM**:  $F = 10,37 \text{ m}^2$ ,  $U = 13,04 \text{ m}$
- FLUR**:  $F = 6,71 \text{ m}^2$ ,  $U = 12,58 \text{ m}$
- BAD + WC**:  $F = 7,28 \text{ m}^2$ ,  $U = 10,52 \text{ m}$
- WOHNEN**:  $F = 18,95 \text{ m}^2$ ,  $U = 17,77 \text{ m}$

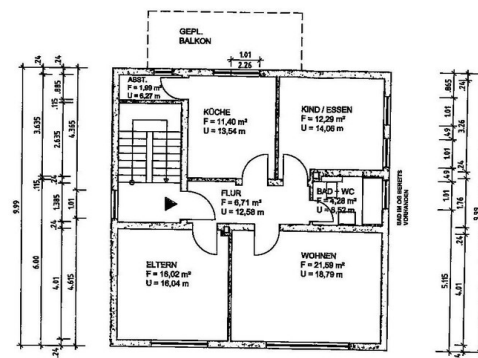
The plan also shows a staircase, a balcony, and a north arrow pointing towards the top right. Dimensions are provided in meters (m).



# Exposé - Grundrisse



**KELLERGECHOSS**



**OBERGESCHOSS**