

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Heilberscheid

**Top gepflegtes Mehrfamilienhaus - verkehrsgünstig,  
naturnah, – (Teil-)Eigennutzg und Kapitalanlage**



Objekt-Nr. OM-401914

### Mehrfamilienhaus

Verkauf: **595.000 €**

Ansprechpartner:  
Willi Schröder

56412 Heilberscheid  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	1976	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	799,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	8
Zimmer	13,00	Badezimmer	5
Wohnfläche	406,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

In einer ruhigen Ortsrandlage mit Fernblick in Heilberscheid erwartet Sie dieses gepflegte Mehrfamilienhaus mit drei komfortablen, abgeschlossenen Wohneinheiten und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten.

Ob zur Eigennutzung, teilweisen Vermietung oder als renditestarke Kapitalanlage – dieses Objekt bietet die perfekte Grundlage für langfristige Wohn- oder Investitionspläne.

Als Mehrgenerationenhaus. oder zum Wohnen für die Familie mit angeschlossenen Geschäfts-Büro- oder Praxisräumen.

- Gesamtwohnfläche: ca. 406 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche: ca. 799 m<sup>2</sup>
- Anzahl der Wohneinheiten: 3
- Zimmer insgesamt: 13 / Küchen insgesamt: 3 / Bäder insgesamt: 3
- Heizung: Öl-Zentralheizung
- Baujahr 1976

Die Wohnungen im Detail:

Wohnung im Erdgeschoss (146 qm) :

146 qm, 4 Zimmer, Küche, Bad (Dusche und Badewanne), Gäste-WC, Abstellraum,  
60 qm umlaufende überdachte Terrasse, 3 Zimmer mit direktem Austritt auf die Terrasse und  
in den Garten.

Wohnung 1. Etage (158 qm) :

158 qm, 5 Zimmer, Küche, Bad (Doppelwaschtisch, Dusche, Badewanne), Gäste-WC  
Terrasse Süd, umlaufender Balkon mit Fernsicht

Das Wohnzimmer verfügt über eine 6 m bodentiefe Fensterfront mit Fernsicht und Austritt auf  
den Balkon

Büro/ Esszimmer bodentiefe Fenster mit Austritt auf die Terrasse

Wohnung Dachgeschoss (102 qm):

102 qm, 4 Zimmer, Bad,  
Balkon, Loggia mit Fernsicht in das grüne Gelbachtal  
Abstellräume und Spitzboden als Lagerfläche nutzbar

## Ausstattung

Ausstattungs-Highlights:

- Durchdachte, großzügige Grundrisse und Zimmeraufteilung
- Alle 3 Wohnungen haben große Fenster, sind lichtdurchflutet mit Blick ins Grüne
- Alle 3 Wohnungen sind mit modernen Bädern ausgestattet
- In allen 3 Wohnungen neue Fenster, neue Böden, neue Decken
- Decken mit integrierten Strahlern

- Terrassen und Balkone mit optimaler Ausrichtung und überwiegend überdacht
- Sehr gepflegter Garten mit viel Platz für Freizeit und Erholung
- Grosse Doppelgarage, zur Zeit als Werkstatt genutzt
- Stellplätze direkt am Haus
- Glasfaser liegt im Haus und wird kurzfristig in 2025 angeschlossen

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

## Sonstiges

Nutzung als Mehrgenerationenhaus oder selbst drin wohnen und 2 Wohnungen vermieten.

Für Selbstständige ist das Haus auch für die Einrichtung von Büroräumen oder einer Praxis in den anderen beiden Wohnungen sehr gut geeignet.

Mietspiegel verschiedener Portale weisen für Heilberscheid für moderne Wohnungen ein Niveau von 7,50 € bis 8,30 € Miete pro qm aus.

Nach Verkauf ziehen wir zeitnah aus. Die größte Wohnung im Hochparterre wird frei.

## Lage

Heilberscheid liegt inmitten der reizvollen Landschaft des Westerwaldes und bietet eine perfekte Kombination aus ruhigem Landleben und einer sehr guten Anbindung an ICE, Autobahn A3 und Wirtschaftszentren.

Das zum Verkauf stehende Haus befindet sich in unverbaubarer Ortsrandlage eines gewachsenen, ruhigen Wohngebiets.

Die Immobilie und der Ort sind verkehrstechnisch sehr gut angebunden. Die Autobahn A3 ist in unter 5 Minuten erreichbar, sodass Sie eine schnelle Anbindung an die umliegenden Städte wie Frankfurt, Wiesbaden und Köln haben.

Sie erreichen von Heilberscheid den ICE-Bahnhof Montabaur innerhalb von 10 Fahrminuten und den ICE-Bahnhof Limburg innerhalb von 15 Minuten. In Frankfurt sind Sie mit dem PKW in 60 Minuten. Durch die ICE-Direktanbindung fahren Sie in unter 30 Minuten nach Köln, nach Wiesbaden und zum Airport Frankfurt Main.

In lediglich 5 Gehminuten erreichen Sie bereits die KiTa im Ort.

Grundschule und weiterführende Schulen sind im 4 km entfernten Nachbarort Nentershausen, gut mit dem Schulbus erreichbar.

Die üblichen Einkaufsmöglichkeiten, sowie Ärzte und Apotheke, sind ebenfalls im Nachbarort mit guten Parkmöglichkeiten und ampelfrei in 5 Minuten erreichbar.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	157,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Südseite Garten

# Exposé - Galerie



Garten



Terrasse und Balkon

# Exposé - Galerie



Garage



Eingang

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Fenstern



Wohnzimmer Ausblick

# Exposé - Galerie



Küche Hochparterre



Flur

# Exposé - Galerie

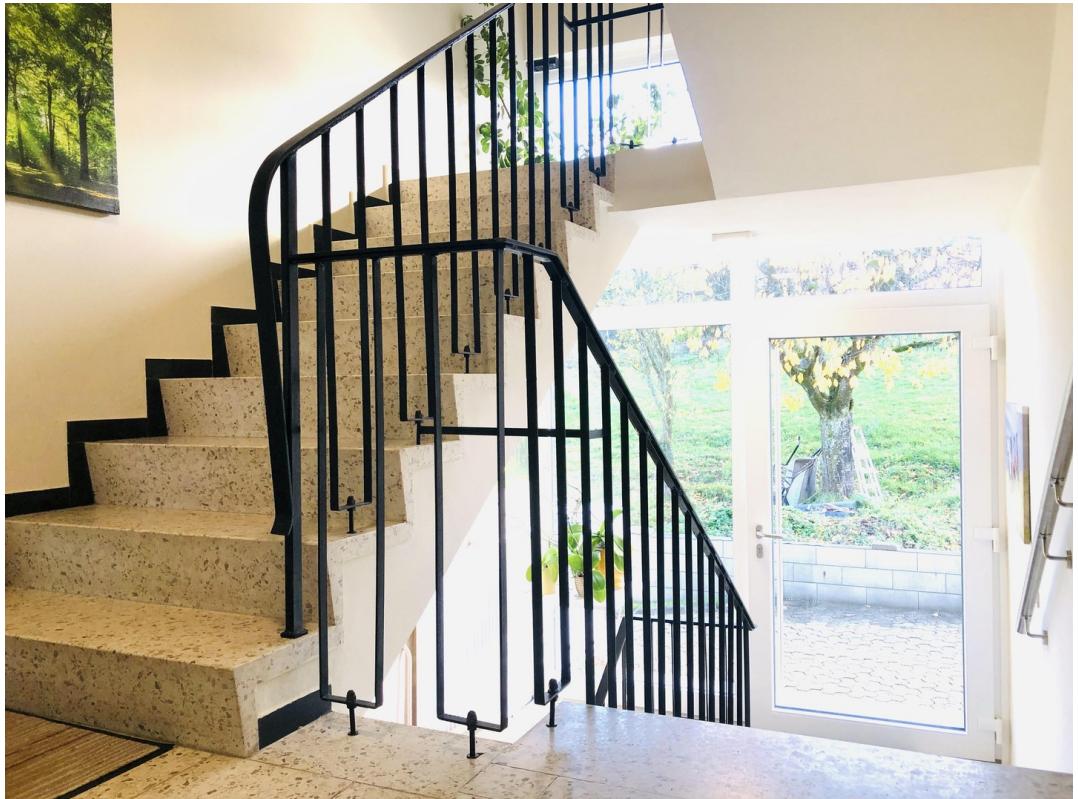


Ankleide



Bad

# Exposé - Galerie



Treppenhaus



Küche Wohnung OG

# Exposé - Galerie



Garten im Sommer



Ansicht von Süden

# Exposé - Grundrisse

Lindenstr. 3, 56412 Heilberscheid - Grundriss

