

Exposé

Doppelhaushälfte in Betzdorf

**Umfangreich modernisierte, hochwertige
Doppelhaushälfte mit Carport, traumhaftem Garten &
Teich**



Objekt-Nr. OM-442179

Doppelhaushälfte

Verkauf: **229.000 €**

Ansprechpartner:
Julia Heidemann

57518 Betzdorf
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	1922	Übernahmetermin	01.07.2026
Grundstücksfläche	612,00 m²	Zustand	saniert
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	85,00 m²	Carports	1
Nutzfläche	35,00 m²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese liebevoll modernisierte Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1922 wurde in massiver Bauweise auf einem ca. 612 m² großen Grundstück errichtet. Es überzeugt durch seine moderne Ausstattung, seinen außergewöhnlich schönen Garten und lichtdurchflutete Wohnbereiche. Auf ca. 85 m² Wohnfläche erwartet Sie ein Zuhause, das mit viel Sorgfalt gepflegt wurde. Die Immobilie wurde sowohl im Innen- als auch im Außenbereich kontinuierlich modernisiert (zuletzt Installation eines Smart-Home-Systems in 2024) und überzeugt durch ihren sehr guten und gepflegten Gesamtzustand – hier heißt es: direkt einziehen und wohlfühlen!

Ein absolutes Highlight und ganz besonders erwähnenswert ist die mehr als liebevoll angelegte, geschützte Gartenoase. Neben der großen Terrasse in Südausrichtung, die zum Verweilen im Freien oder zum Grillen in lauen Sommerabenden einlädt, stehen eine 2. Lounge-Terrasse und eine Gartenhütte zur Verfügung. Die Außenanlage mit prächtiger Bepflanzung, Teich, schön angelegten Wegen und Naturstein-Gabionen erfreuen zu jeder Jahreszeit und bieten ein außergewöhnliches Maß an Lebensqualität. Damit ist die Immobilie ideal für Personen, die Ruhe und Privatsphäre suchen und dennoch eine zentrale Lage in Betzdorf Bruche schätzen.

Highlights auf einen Blick:

- Doppelhaushälfte aus BJ 1922, danach umfassend saniert und fortlaufende Modernisierungen (z. B. Smart-Home-System aus 2024)
- ca. 612 m² großes, sonniges Grundstück
- Wohnfläche ca. 85 m², 3 Zimmer, Nutzfläche ca. 35 m²
- Objektzustand: saniert
- Gasheizung
- Carport (1-2 Stellflächen), Keller mit 2,5 Zimmern, geräumiger Dachboden, Gartenhütte und zusätzliche Abstellfläche
- Außenbereich liebevoll angelegt und vollständig umzäunt
- 2 Terrassen, Gartenhütte, Teich und Rasenmäroboter vorhanden

Diese Immobilie überzeugt durch seinen hervorragenden Pflegezustand, angenehmen und modernen Wohnkomfort und die gelungene Kombination aus zentraler Lage und großzügigem Garten – das perfekte neue Zuhause für ein Paar oder eine kleine Familie.

Dieses Zuhause wurde über viele Jahre hinweg mit viel Freude bewohnt und stets sorgsam gepflegt. Es liegt uns am Herzen, dass die Immobilie in gute Hände kommt, die sie ebenso wertschätzen wie wir.

Sollten wir Ihr Interesse geweckt haben, freuen wir uns auf Ihre Anfrage. Gerne zeigen wir Ihnen die Immobilie bei einer persönlichen Besichtigung.

Verkauf über privat, daher keine Maklercourtage fällig. Verfügbar ab Juli 2026 oder nach Vereinbarung. Wir bitten ausdrücklich, von Makleranfragen abzusehen.

Ausstattung

Aufteilung:

1) Herz des Hauses – Erdgeschoss

Im Erdgeschoss empfängt sie eine helle Diele, die über eine beleuchtete Treppe alle weiteren Räume erschließt. Die moderne Nobilia-Küche (2019) ist hell und einladend mit einem direkten Blick ins Grüne. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch ein großes Tageslicht-Badezimmer mit Badewanne (inkl. Dusche), WC und Pissoir. Mittelpunkt des Hauses ist der

großzügige und lichtdurchflutete Wohnbereich mit Blick in den Garten. Hier besteht die Möglichkeit, einen Kamin anzuschließen.

2) Obergeschoss

Im Obergeschoss befinden sich zwei gut geschnittene Schlafzimmer, die sowohl als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden können.

3) Keller- und Dachgeschoss

Das Kellergeschoss umfasst mehrere Räume und bietet praktische Abstell- und Nutzflächen sowie eine Waschküche. Weitere Stellfläche ist auf dem geräumigen, gedämmten Dachboden (Zwischendeckendämmung) vorhanden. Der Dachboden ist über eine ausziehbare Bodentreppe im Flur zu erreichen und bietet Potenzial für einen individuellen Dachbodenausbau.

Modernisierungen:

Die Immobilie wurde in den letzten Jahren umfassend modernisiert und laufend instandgehalten.

2010:

- Installation einer neuen Gasheizung und neuer Heizkörper
- Neue Fenster (doppelverglaste Kunststofffenster)
- Neues Bad

2015:

- Erneuerung Dacheindeckung

2016-2017:

- Erneuerung der Elektrik
- Anlegen der Gartenanlage inkl. Bepflanzung, Beleuchtung und Erdkabeln
- Errichtung von neuem Carport, Terrasse und Pflastern aller Wege

2019:

- Neue Böden
- Neue Türen
- Teilsanierung Badezimmer

2023:

- Zwischendeckendämmung DG
- Weitere Modernisierungen und Erweiterungen der Elektrik, wie z. B. neue Lichtschalter, Steckdosen und Treppenspots

2024:

- Smart-Home-System (u. a. mit vollautomatischer Heizkörpersteuerung basierend auf Fenstersensoren und App-Steuerung, steuerbarer Gartenbeleuchtung via App und Sprachsteuerung, Kamerasystem rund ums Haus)
- Anlegen einer 2. Terrasse inkl. Beleuchtung
- Neuverlegung der Elektrik im Gartenhaus

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche

Lage

Die Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain liegt eingebettet zwischen Sieg und Heller, umgeben von waldreichen Höhen, am Fuße des Westerwalds. Ca. 26.000 Einwohner leben in der Verbandsgemeinde. Verwaltungssitz ist die Stadt Betzdorf. Es besteht ein reichhaltiges Sport- und Freizeitangebot sowie eine hervorragende Infrastruktur in den Bereichen Bildung und Gesundheitswesen. Von Betzdorf aus bestehen günstige Verkehrsverbindungen an die Städte Altenkirchen, Wissen, Siegen und Freudenberg sowie in den Bereich des nahegelegenen Westerwaldkreises. Eine günstige Anbindung an die Autobahnen A4/A45 Frankfurt-Dortmund-Köln und an die Bahnstrecke Gießen-Siegen-Köln ist gegeben.

Die Immobilie befindet sich in Bruche, einem Ortsteil der Stadt Betzdorf, und bietet eine gelungene Anbindung an das Stadtzentrum Betzdorfs. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte, Apotheken oder Banken, sind schnell erreichbar, teils sogar fußläufig. Der Spielplatz und die Tierklinik befinden sich direkt um die Ecke. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut ausgebaut: Eine Bushaltestelle befindet sich fast direkt vor der Haustür. Der Betzdorfer Busbahnhof sowie der Bahnhof mit Anschluss an Gießen-Siegen-Köln sind in etwa 15 Minuten fußläufig zu erreichen, was den Standort auch für Berufspendler attraktiv macht.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	163,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Flur

Exposé - Galerie



Flur



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche

Exposé - Galerie



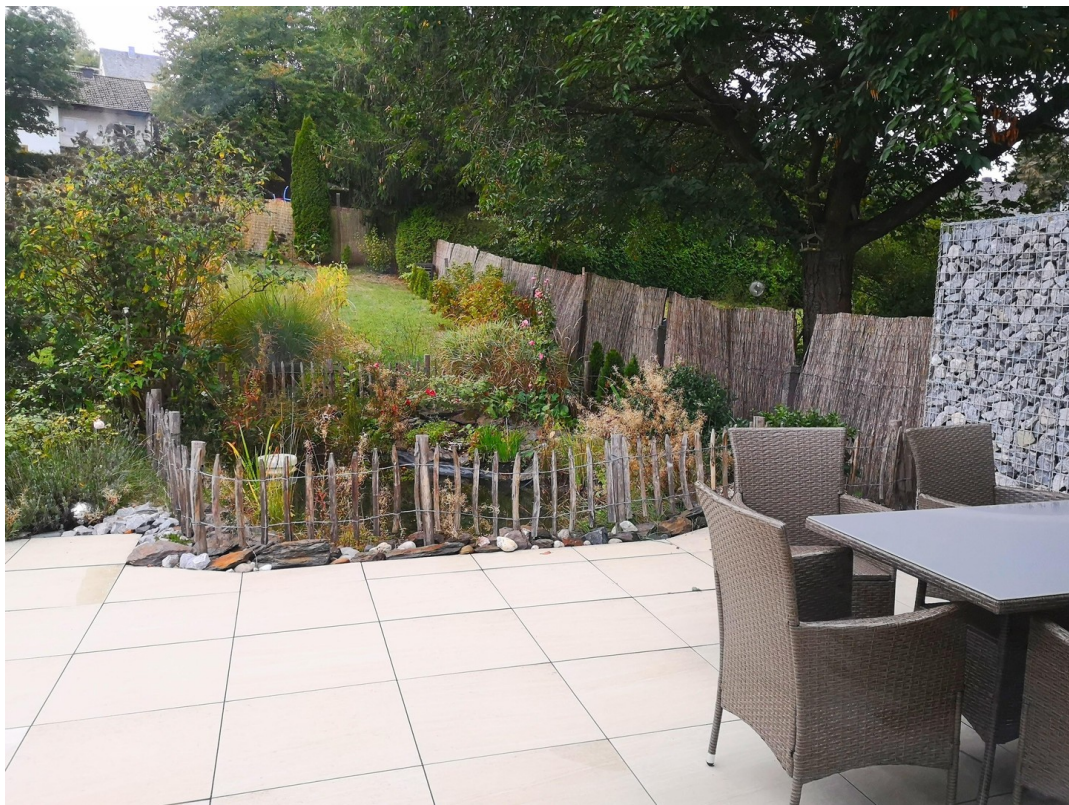
Küche



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Bad

Exposé - Galerie



Bad



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

