

Exposé

Einfamilienhaus in Mengerskirchen-Dillhausen

Großzügiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in toller Lage -keine Maklergebühr-



Objekt-Nr. OM-442607

Einfamilienhaus

Verkauf: **512.000 €**

35794 Mengerskirchen-Dillhausen
Hessen
Deutschland

Baujahr	1982	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	875,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	8,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	283,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	143,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das sehr elegante Haus wurde in doppelwandiger Bauweise mit Zwischenisolierung hergestellt. Von außen besticht das Haus durch das akkurat gemauerte Sichtmauerwerk aus Kalksandstein. Ein Süd-West Balkon und die Terrasse verfügen über verzinkte Geländer.

Ein schön angelegter Garten mit einer großen Kiefer, Obstbäumen, einem Gartenteich mit

Goldfischen und einem wunderbaren Ausblick ins freie Feld runden das Gesamtbild ab. Die aktuellen Eigentümer haben das Haus in den vergangenen Jahren sorgfältig gepflegt, daher kann es sicherlich ohne großen Aufwand frisch bezogen werden. Im Obergeschoss empfängt Sie ein heller Eingangsbereich, der das Raumangebot eröffnet. Der Wohnbereich verfügt über eine große Diele. Von hier aus gelangt man zum großzügigen Wohn - Esszimmer mit Zugang zum Süd-West Balkon, der Küche, einer Gästetoilette und zum Schlafbereich. Der abgetrennte Schlafbereich ist mit zwei Schlafzimmern mit Zugang zur Terrasse, einer Ankleide mit Einbauschränken und einem Bad mit einer Badewanne, einer ebenerdigen Dusche, einer Toilette und einem Waschtisch ausgestattet. Über die hochwertige Marmortreppe in der Diele erreicht man das Kellergeschoss. Das Kellergeschoß verfügt außerdem über einen separaten Eingang.

Hier finden Sie ein Schlafzimmer, ein Wohnzimmer, eine Küche, einen Partyraum, eine Toilette, ein Bad mit Whirlpool, Hauswirtschaftsraum, Heizungskeller, sowie weitere Kellerräume mit ausreichend Platz für Abstellzwecke. Die mit dem Haus verbundene Doppelgarage bietet zusätzliche Nutzflächen. Das Garagentor ist funktechnisch bedienbar.

Ausstattung

Bausubstanz und Energie:

Energieausweis F

- Baujahr 1982
- Zustand der Immobilie Massivhaus
- Heizungsart Zentralheizung
- Wesentliche Energieträger Gas
- Eloxierte Isolierglasfenster aus Aluminium

Modernisierung:

- Glasfaseranschluss 2024
- Erneuerung der Gas-Brennwerttherme 2023
- mehrere Rollläden 2022
- Gästetoilette 2022

Merkmale:

- 875 m² Grundstück
- 282m² Wohnfläche (nach Wofiv)
- 480m² Wohnfläche (nach DIN 277)
- Einliegerwohnung mit eigenem Zugang
- Doppelgarage
- Garten mit Goldfischteich

- Balkon
- Terrasse
- Bad mit Whirlpool
- Bezug nach Vereinbarung

Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Für die Bearbeitung ihrer Anfrage bitten wir um vollständige Angabe ihrer Adress- und Kontaktdaten inkl. Telefonnummer. Vielen Dank für ihr Verständnis.

Lage

Das zum Verkauf stehende Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung Baujahr 1982 liegt in einer ruhigen Straße von Dillhausen, einem Ortsteil von Mengerskirchen im südlichen Westerwald.

Verkehrsanbindung:

Dillhausen liegt im südlichen Westerwald, etwa 30 Kilometer nordöstlich von Limburg an der Lahn. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf findet man in der näheren Umgebung. Zur Bundesstraße 49 Auffahrt Löhnberg sind es nur ca. 7 km. Die umliegenden Großstädte Köln, Koblenz, Frankfurt am Main und Wiesbaden können Sie über die Autobahnanschlussstelle Limburg an der A 3 erreichen. Die B 49 in Richtung Limburg und Wetzlar ermöglicht eine gute Verkehrsanbindung an die A 45 Richtung Dortmund und Gießen. Der ICE-Bahnhof der Schnellfahrstrecke Köln-Rhein/Main befindet sich in Limburg-Süd.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	160,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Straßenansicht

Exposé - Galerie



Ansicht vom Garten



Doppelgarage



Straßenansicht

Exposé - Galerie



Eingang Einliegerwohnung



Gartenseite

Exposé - Galerie



Gartenseite



Eingang Einliegerwohnung



Zugang von Straße

Exposé - Galerie

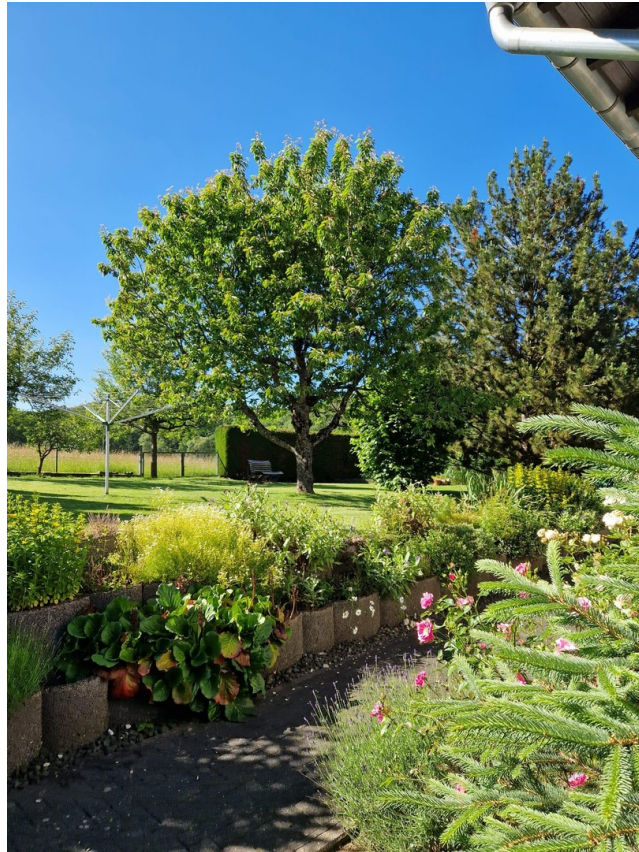


Garten



Garten

Exposé - Galerie



Garten



Rasen

Exposé - Galerie



Gartenteich



Gartenteich

Exposé - Galerie



Garten



Garten

Exposé - Galerie



Diele



Diele



Blick Diele

Exposé - Galerie



Wohn-Esszimmer



Bad

Exposé - Galerie



Bad



Flur Schlafbereich

Exposé - Galerie



Einbauschränk Ankleide



Ankleide

Exposé - Galerie

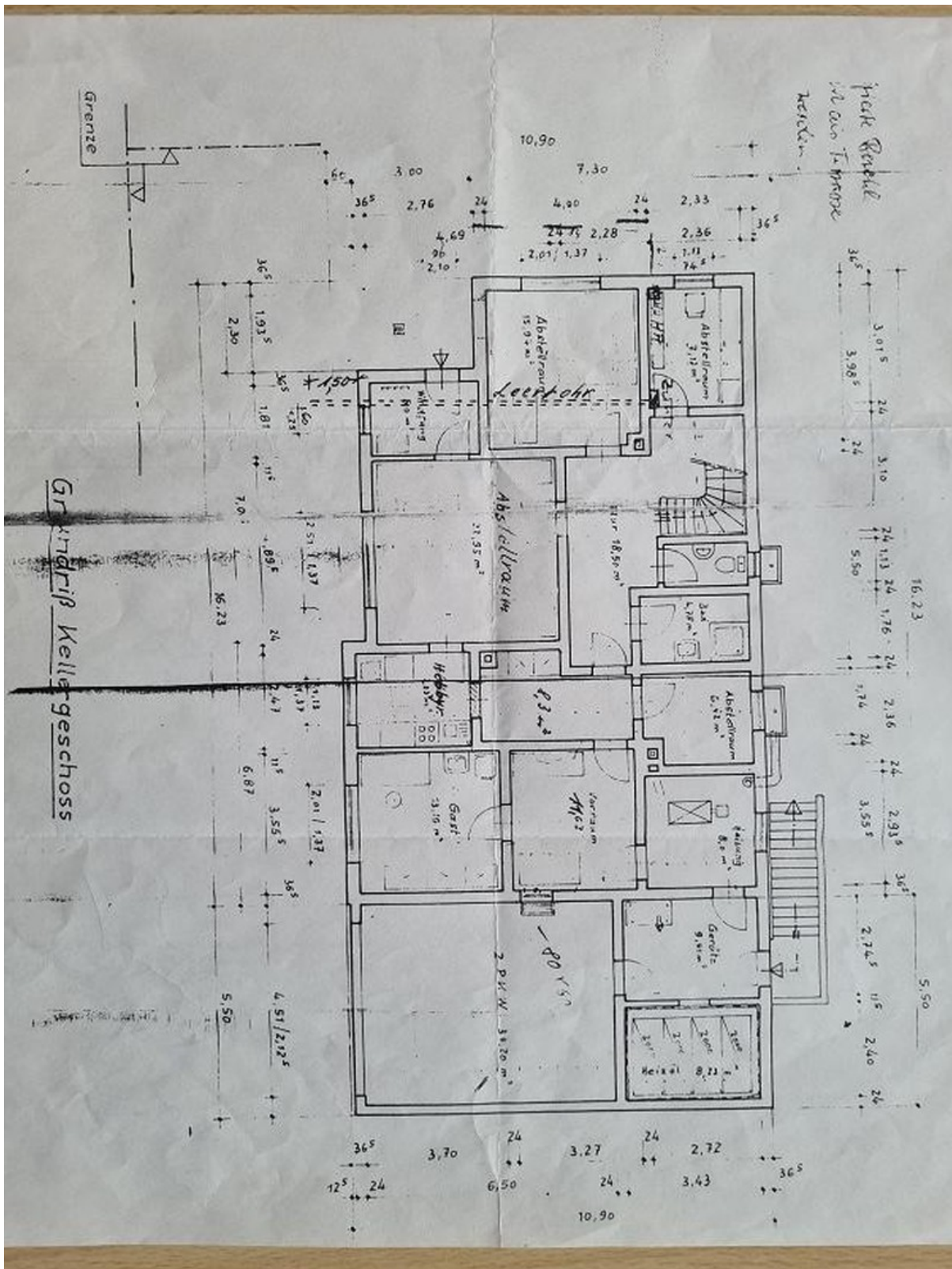


Whirlpool Einliegerwohnung



Schlafzimmer Einliegerwohnung

Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Wohnflächenberechnung
2. Beschreibung

Wohnflächenberechnung: 35794 Mengerskirchen/Dillhausen					
Eigentümer:					
Wohnflächenberechnung nach Wofiv			Wohnflächenberechnung nach DIN 277		
Obergeschoss	Wohnzimmer	31		Wohnzimmer	31
	Esszimmer	13,4		Esszimmer	13,4
	Küche	8,92		Küche	8,92
	Schlafzimmer	20,82		Schlafzimmer	20,82
	Kinderzimmer	12		Kinderzimmer	12
	Garderobe	8		Garderobe	8
	Ankleide	6,32		Ankleide	6,32
	Bad	8,12		Bad	8,12
	Diele	18,8		Diele	18,8
	Gäste WC	1,85		Gäste WC	1,85
	Windfang	2,2		Windfang	2,2
	Balkon 100%	24,5		Balkon 100%	24,5
	Terrasse 25%	15,1		Terrasse 100%	60,4
				Treppe 100%	3,6
m ² gesamt		171,03			219,93
Kellergeschoss	Garderobe	5		Garderobe	5
	Wohnzimmer	22,93		Wohnzimmer	22,93
	Schlafzimmer	13,5		Schlafzimmer	13,5
	Küche	7,23		Küche	7,23
	Flur	18,5		Flur	18,5
	Ankleide	7,86		Ankleide	7,86
	Abstellraum	6,42		Abstellraum	6,42
	Vorratsraum	7,12		Vorratsraum	7,12
	Bad	4,78		Bad	4,78
	Toilette	2,53		Toilette	2,53
	Partyraum	15,94		Partyraum	15,94
				Eingangsbereich unter Balkon	5,3
m ² gesamt		111,81			117,11
Nutzflächen				Doppelgarage	34,2
				Geräte	9,41
				Heizöl	8,23
				Heizungsraum	8
				Vorraum Waschen	11,62
				nicht ausgebauter Dachraum	71,5
m ² gesamt					142,96
Obergeschoss		171,03			219,93
Kellergeschoss		111,81			117,11
Nutzflächen					142,96
m ² gesamt		282,84			480

Sehr schönes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in idyllischer Lage von Mengerskirchen ++ Dillhausen ++

Das zum Verkauf stehende Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung Baujahr 1982 liegt in einer ruhigen Straße von Dillhausen, einem Ortsteil von Mengerskirchen im südlichen Westerwald.

Das sehr elegante Haus wurde in doppelwandiger Bauweise mit Zwischenisolierung hergestellt. Von außen besticht das Haus durch das akkurat gemauerte Sichtmauerwerk aus Kalksandstein. Ein Süd-West Balkon und die Terrasse verfügen über verzinkte Geländer. Ein schön angelegter Garten mit einer großen Kiefer, Obstbäumen, einem Gartenteich mit Goldfischen und einem wunderbaren Ausblick ins freie Feld runden das Gesamtbild ab. Die aktuellen Eigentümer haben das Haus in den vergangenen Jahren sorgfältig gepflegt, daher kann es sicherlich ohne großen Aufwand frisch bezogen werden.

Im Obergeschoss empfängt Sie ein heller Eingangsbereich, der das Raumangebot eröffnet. Der Wohnbereich verfügt über eine große Diele. Von hier aus gelangt man zum großzügigen Wohn - Esszimmer mit Zugang zum Süd-West Balkon, der Küche, einer Gästetoilette und zum Schlafbereich. Der abgetrennte Schlafbereich ist mit zwei Schlafzimmern mit Zugang zur Terrasse, einer Ankleide mit Einbauschränken und einem Bad mit einer Badewanne, einer ebenerdigen Dusche, einer Toilette und einem Waschtisch ausgestattet.

Über die hochwertige Marmortreppe in der Diele erreicht man das Kellergeschoss. Das Kellergeschoß verfügt außerdem über einen separaten Eingang. Hier finden Sie ein Schlafzimmer, ein Wohnzimmer, eine Küche, einen Partyraum, eine Toilette, ein Bad mit Whirlpool, Hauswirtschaftsraum, Heizungskeller, sowie weitere Kellerräume mit ausreichend Platz für Abstellzwecke. Die mit dem Haus verbundene Doppelgarage bietet zusätzliche Nutzflächen. Das Garagentor ist funktechnisch bedienbar.

Bausubstanz und Energie

Energieausweis

F

- Baujahr 1982
- Zustand der Immobilie Massivhaus
- Heizungsart Zentralheizung
- Wesentliche Energieträger Gas
- Eloxierte Isolierglasfenster aus Aluminium

Modernisierung

- Glasfaseranschluss 2024
- Erneuerung der Gas-Brennwerttherme 2023
- mehrere Rollläden 2022
- Gästetoilette 2022

Merkmale

- 875 m² Grundstück
- 282m² Wohnfläche (nach Wofiv)
- 480m² Wohnfläche (nach DIN 277)
- Einliegerwohnung mit eigenem Zugang
- Doppelgarage
- Garten mit Goldfischteich
- Balkon
- Terrasse
- Bad mit Whirlpool
- Bezug nach Vereinbarung

Verkehrsanbindung

Dillhausen liegt im südlichen Westerwald, etwa 30 Kilometer nordöstlich von Limburg an der Lahn. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf findet man in der näheren Umgebung. Zur Bundesstraße 49 Auffahrt Löhnberg sind es nur ca. 7 km. Die umliegenden Großstädte Köln, Koblenz, Frankfurt am Main und Wiesbaden können Sie über die Autobahnanschlussstelle Limburg an der A 3 erreichen. Die B 49 in Richtung Limburg und Wetzlar ermöglicht eine gute Verkehrsanbindung an die A 45 Richtung Dortmund und Gießen. Der ICE-Bahnhof befindet sich in Limburg.

Sonstiges

Für die Bearbeitung ihrer Anfrage bitten wir um vollständige Angabe ihrer Adress- und Kontaktdaten inkl. Telefonnummer. Vielen Dank für ihr Verständnis.