

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Lollar

### Renoviertes Mehrfamilienhaus in Bestlage direkt in Lollar



Objekt-Nr. OM-450632

### Mehrfamilienhaus

Verkauf: **488.000 €**

35457 Lollar  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1967	Zustand	modernisiert
Grundstücksfläche	524,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	5
Etagen	2	Badezimmer	4
Zimmer	7,00	Garagen	1
Wohnfläche	255,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein modernisiertes Mehrfamilienhaus in gefragter Wohnlage von Lollar. Das Haus wurde in den vergangenen Jahren umfangreich modernisiert und präsentiert sich heute in einem sehr gepflegten Zustand. Die Immobilie bietet mehrere vermietete Wohneinheiten und eignet sich ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder zur Vermietung. (Aktuell 3 Einheiten).

EG mit Balkon und Dachboden mit insgesamt 4 Zimmer und ca. 120qm Wohnfläche.

KG mit Terasse hat 3 Zimmer und große Küche mit insgesamt ca 75 qm Wohnfläche.

Anliegerwohnung mit 1,5 Zimmer und Terasse mit ca. 35 qm Wohnfläche.

Garage mit ca. 18 qm Nutzfläche sowie einen weiteren Außenstellplatz

Das Haus ist vermietet. Die Kaltmieten liegen bei insgesamt ca. 2700 Euro Kalt im Monat / Nettokaltmiete von ca. 32.400 Euro im Jahr.

Im gesamten Haus wurden neue 3-fach-verglaste Kunststofffenster mit elektrischen Rollläden eingebaut.

Die Außenfassade wurde energetisch gedämmt und neu gestrichen.

Innen wurden sämtliche Böden erneuert – entweder hochwertig gefliest oder mit modernem Laminat ausgestattet.

Decken, Wände und Türen wurden vollständig überarbeitet, sodass ein zeitgemäßes und harmonisches Wohnambiente entstanden ist.

Die Bäder wurden ebenfalls komplett erneuert.

Eine Garage gehört ebenfalls zum Objekt. Die Gaszentralheizung der Marke Buderus stammt aus dem Jahr 2007 und befindet sich in einem gepflegten Zustand.

## Ausstattung

3-fach verglaste Kunststofffenster im gesamten Haus -Elektrische Rollläden an allen Fenstern - Neue Innen- und Außenfensterbänke -Gedämmte Außenfassade (energetische Modernisierung) -Innenbereich komplett neu gefliest -Alle Innentüren erneuert -Wände neu aufgebaut, verputzt und modern gestaltet -Balkon vorhanden -Gartenbereich nutzbar -Gasheizung (Baujahr 2007)

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terasse, Garten, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Lage

Das Objekt befindet sich in einer gewachsenen Wohnlage mit überwiegend Einfamilien- und kleineren Mehrfamilienhäusern. Die Umgebung ist ruhig und familienfreundlich, mit kurzen Wegen zu den wichtigsten Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und medizinische Versorgung sind im Ort vorhanden und in wenigen Minuten erreichbar.

Lollar bietet eine gute Verkehrsanbindung: Über die Bundesstraße B3 gelangt man schnell nach Gießen oder Marburg, zudem bestehen regelmäßige Bus- und Bahnverbindungen. Für Freizeit und Erholung bietet die Umgebung zahlreiche Möglichkeiten. Besonders attraktiv ist die Nähe zur Lahn, die sich ideal für Spaziergänge, Joggingrunden oder entspannte Stunden am Wasser eignet und das Wohnumfeld zusätzlich aufwertet.Entfernungen:

Flughafen 89,8 km

Fernbahnhof 3 km

Bus 0,5 km

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

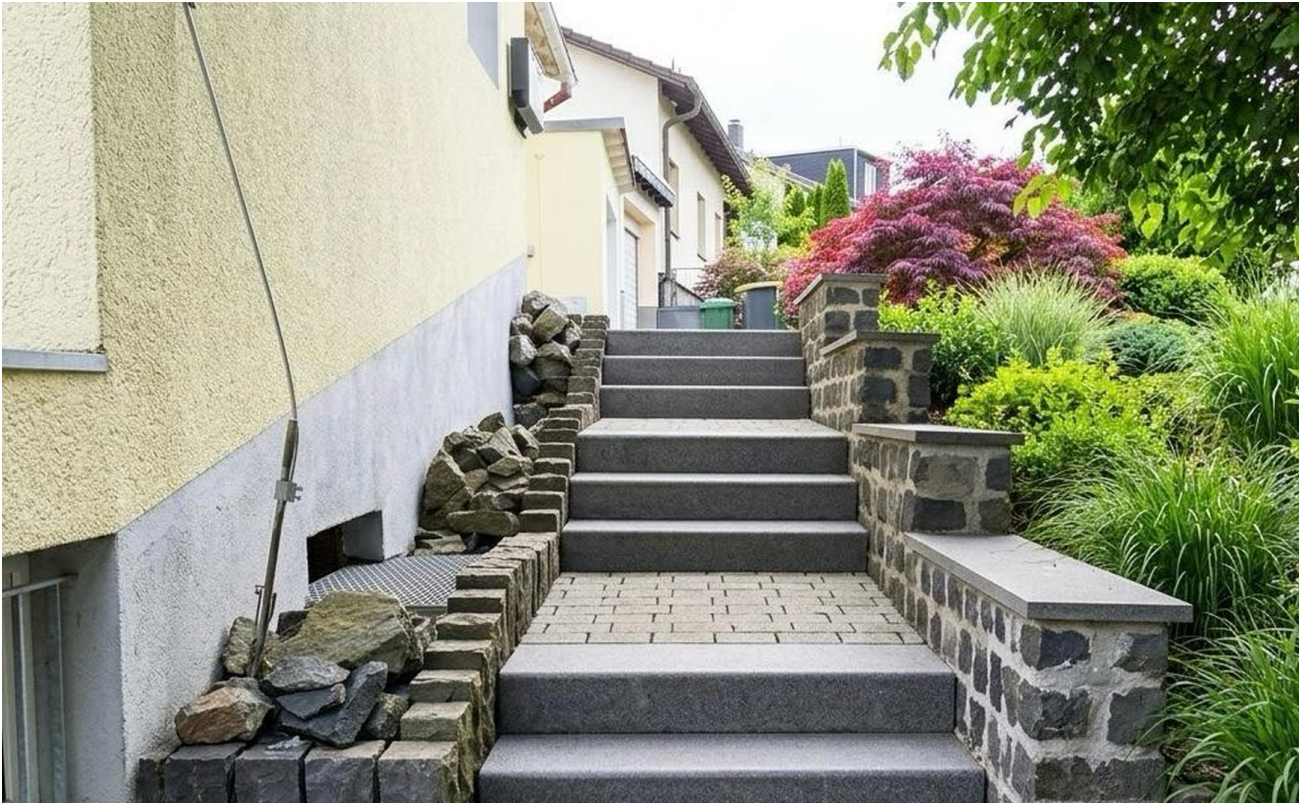
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	203,80 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Außenansicht

# Exposé - Galerie



Treppe zum Garten



Zimmer

# Exposé - Galerie



Zimmer



Bad

# Exposé - Galerie



Bad



Flur

# Exposé - Galerie



Dusche



Außenansicht westlich Garten

# Exposé - Galerie



35qm Wohnzimmer EG mit Balkon



Balkon

# Exposé - Anhänge

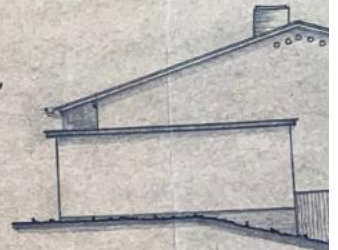
## 1. Grundrisse & Ansichten



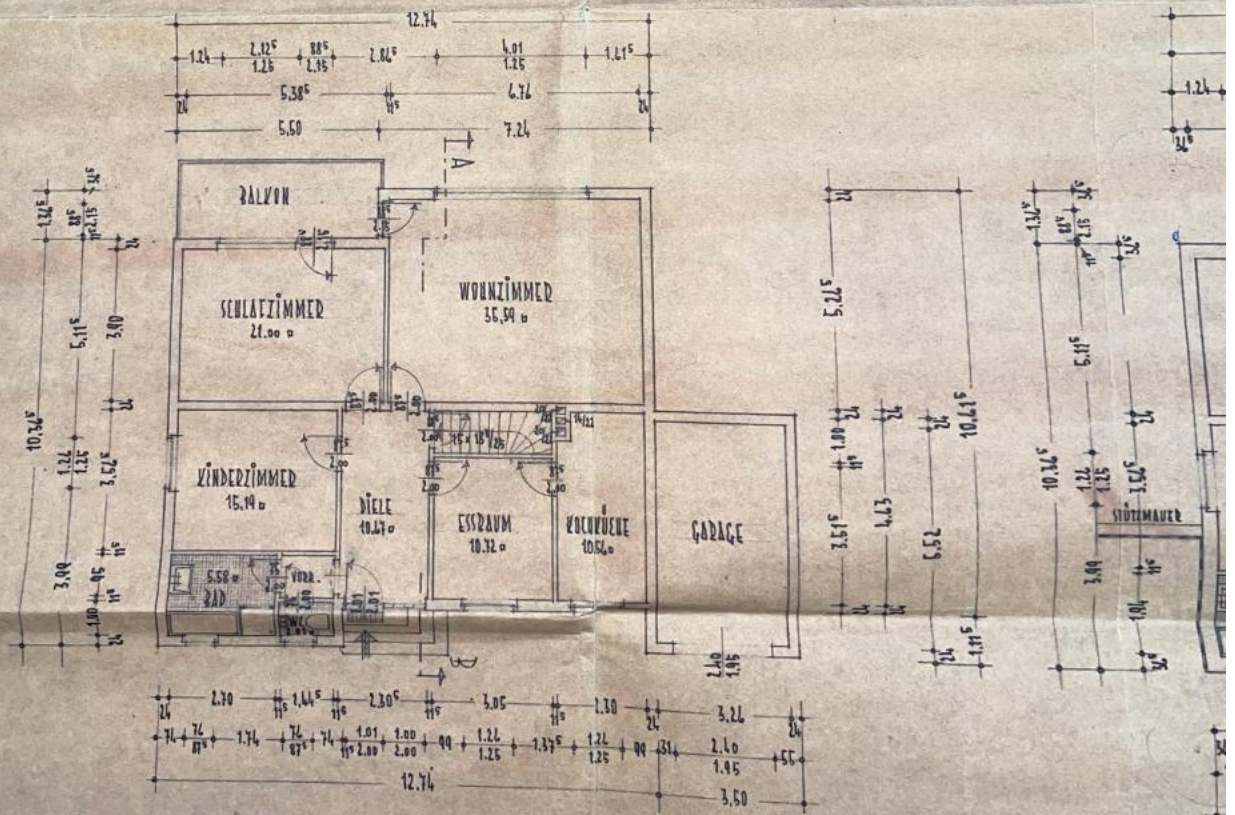
# WOHNHAUS FÜR FRAU ANGELA PÜCHNER U. HERRN FRANZ FISCHER

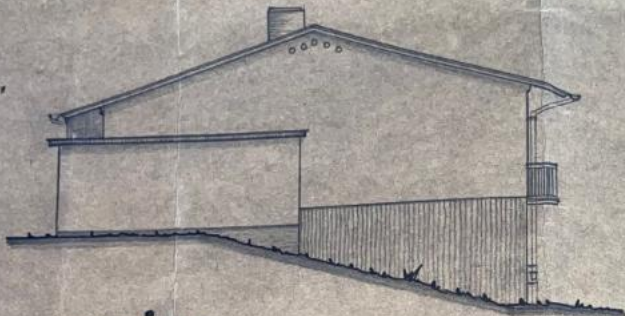


STRASSENANSICHT



WESTGIEBEL

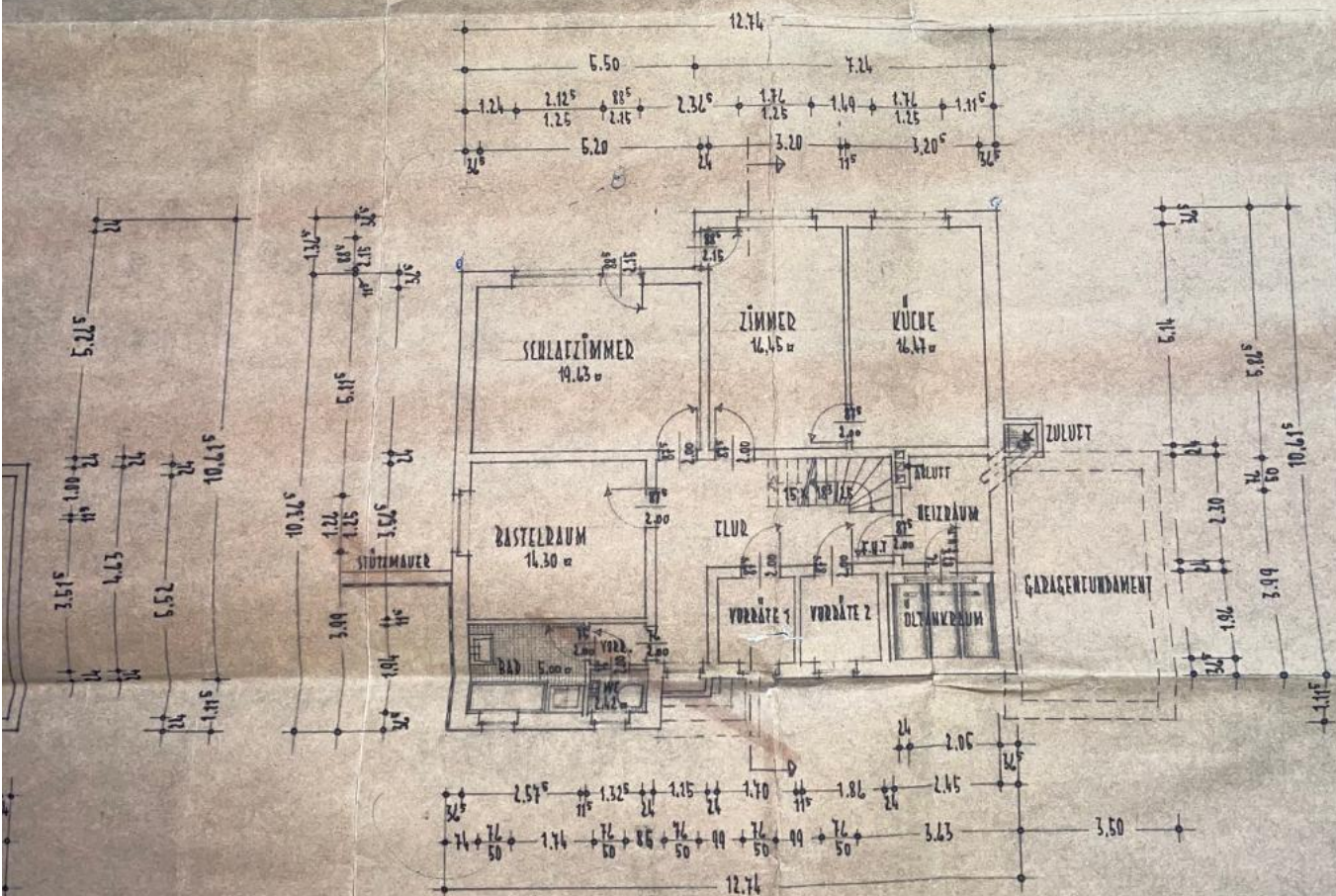




WESTGIEBEL



SÜDSEITE



KELLERGESCHOSS

