

Exposé

Einfamilienhaus in Kaden

Platz für Generationen, Ideen und Zukunft – Vielseitiges Wohnhaus mit großem Grundstück in Kaden



Objekt-Nr. OM-463743

Einfamilienhaus

Verkauf: **265.000 €**

Ansprechpartner:
Alexander Massold

Bergstr. 18
56459 Kaden
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	1978	Zustand	renovierungsbedürftig
Grundstücksfläche	933,00 m ²	Schlafzimmer	5
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	7,00	Garagen	2
Wohnfläche	190,00 m ²	Carports	1
Nutzfläche	33,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses großzügige Wohnhaus in ruhiger Ortslage von Kaden vereint solide Bausubstanz, flexible Nutzungsmöglichkeiten und ein attraktives Grundstück zu einem interessanten Gesamtpaket. Das 1978 errichtete Gebäude bietet rund 190 m² Wohnfläche und vielfältige Möglichkeiten zur Verwirklichung individueller Wohnkonzepte.

Aktuell wird die Immobilie als Einfamilienhaus genutzt. Durch die separaten Hauseingänge der einzelnen Etagen bestehen interessante Voraussetzungen für eine Nutzung als Mehrgenerationenhaus oder zur Schaffung von zwei Wohneinheiten. Für eine rechtlich und technisch getrennte Vermietung sind jedoch entsprechende Umbau- und Anpassungsmaßnahmen erforderlich.

Das ca. 933 m² große Grundstück bietet viel Platz für Familien, Hobbygärtner und alle, die einen großzügigen Außenbereich schätzen. Der gepflasterte Hof, die Gartenfläche, ein Geräteschuppen sowie weitere Nebengebäude eröffnen zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten.

Auch energetisch bietet die Immobilie attraktive Perspektiven. Das Dach wurde 2015 mit langlebigen Betondachziegeln neu eingedeckt und befindet sich in gepflegtem Zustand. Die optimale Südausrichtung mit einer Dachneigung von etwa 35 Grad schafft ideale Voraussetzungen für die Installation einer Photovoltaikanlage.

In Kombination mit einer modernen Luft-Wasser-Wärmepumpe lässt sich das Gebäude energetisch auf einen zeitgemäßen Stand bringen. Die vorhandene Ölheizung ermöglicht dabei die Nutzung möglicher staatlicher Förderprogramme. Beim Austausch gegen eine Wärmepumpe können – abhängig von den persönlichen Voraussetzungen und den geltenden Förderbedingungen – attraktive Zuschüsse möglich sein. Besonders hervorzuheben ist das attraktive Preis-Leistungs-Verhältnis. Der Kaufpreis berücksichtigt bereits notwendige Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen und bietet Käufern die Möglichkeit, eigene Vorstellungen umzusetzen und gleichzeitig von einem marktgerechten Einstiegspreis zu profitieren.

Ausstattung

Normale, überwiegend dem Baujahr 1978 entsprechende Ausstattung. Die Ausstattung entspricht weitgehend dem damaligen Standard und weist einen altersbedingten Modernisierungsbedarf auf.

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Impressum:

Wohnbau Westerwald UG (haftungsbeschränkt)

Vertreten durch den Geschäftsführer:

Alexander Massold, Dipl.-Ing. (FH)

Bergstraße 18

56459 Kaden

Deutschland

Telefon: +49 160 1530081

E-Mail: info@wohnbau-westerwald.de

Handelsregister: HRB 21581

Registergericht: Amtsgericht Montabaur

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer gemäß § 27a UStG:

DE264659509

Steuernummer:

02/670/2010/9

Verantwortlich für den Inhalt nach § 18 Abs. 2 MStV:

Alexander Massold

Bergstraße 18

56459 Kaden

Lage

Neben den Vorzügen der Immobilie überzeugt auch die Lage. Im Ort befindet sich eine Grundschule, wodurch insbesondere Familien mit Kindern von kurzen Wegen profitieren. Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken sowie ärztliche Versorgung sind bereits in einem Umkreis von etwa 5 Kilometern erreichbar. Die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz ist ebenfalls attraktiv: Die nächstgelegene Autobahn erreichen Sie in rund 15 Fahrminuten.

Die reizvolle Lage im Westerwald bietet zudem hervorragende Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung. Ob ausgedehnte Fahrradtouren durch die abwechslungsreiche Landschaft, Wanderungen auf den zahlreichen gut ausgeschilderten Wegen oder entspannte Stunden an den umliegenden Angelgewässern – Naturliebhaber und Outdoor-Begeisterte kommen hier voll auf ihre Kosten.

Abgerundet wird das Angebot durch eine großzügige Doppelgarage, ein Carport, weitere Außenstellplätze sowie zahlreiche Lager- und Abstellflächen.

Diese Immobilie bietet die ideale Grundlage für alle, die ein solides Zuhause mit viel Platz, Entwicklungspotenzial und attraktiven Zukunftsperspektiven im Bereich der Energieeffizienz suchen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	166,60 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



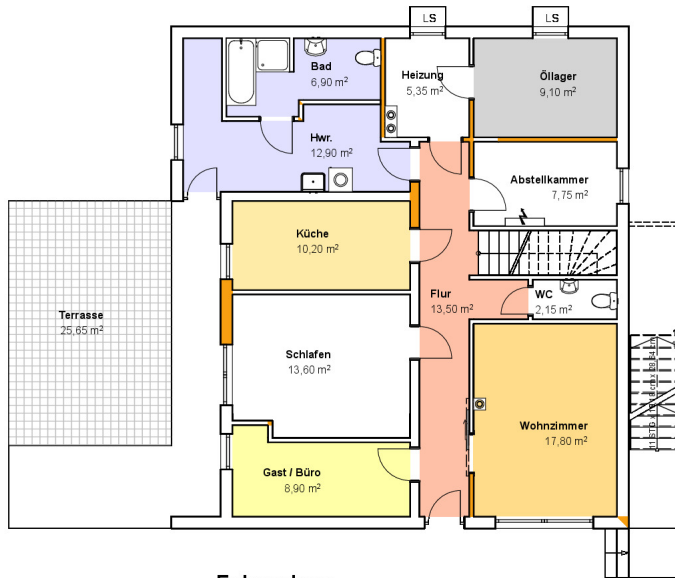
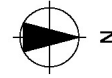
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

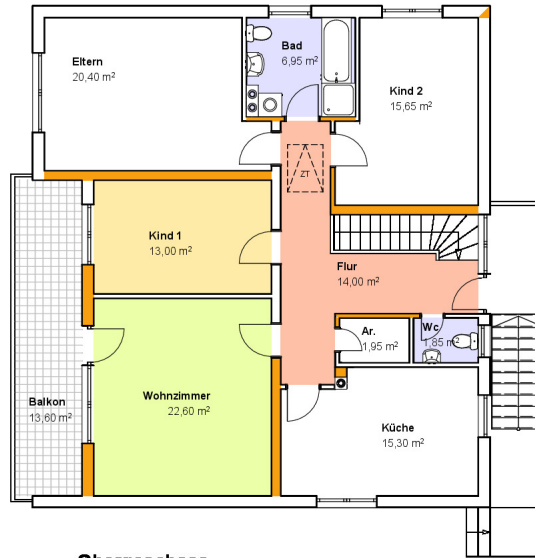
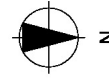


Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



Obergeschoss

Exposé - Anhänge

1.

Auszug aus den Geobasisinformationen

Liegenschaftskarte



Rheinland-Pfalz

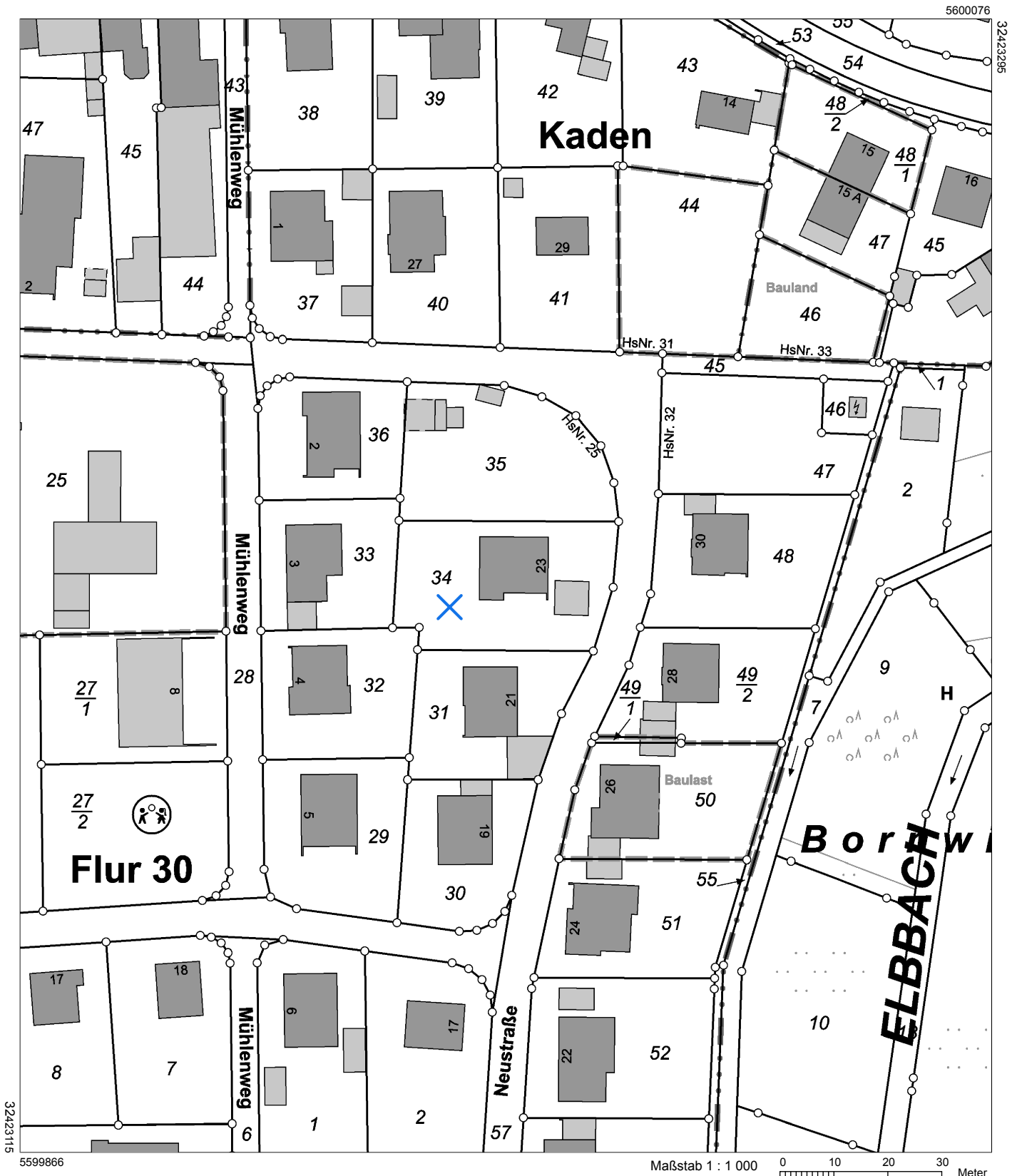
VERMESSUNGS- UND
KATASTERAMT
WESTERWALD-TAUNUS

Hergestellt am 08.11.2023

Flurstück: 34
Flur: 30
Gemarkung: Kaden (0544)

Gemeinde: Kaden
Landkreis: Westerwaldkreis

Jahnstraße 5
56457 Westerburg



Vervielfältigungen für eigene Zwecke sind zugelassen. Eine unmittelbare oder mittelbare Vermarktung, Umwandlung oder Veröffentlichung der Geobasisinformationen bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde (§ 12 Landesgesetz über das amtliche Vermessungswesen)

Hergestellt durch das Vermessungs- und Katasteramt Westerwald-Taunus.