



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-RIS-38417

Ein Haus mit vielen Möglichkeiten!

Eckdaten

Kaufpreis	249.000,00 €
Kaufpreis pro m²	997,88 €
Provision	3,57% inkl. MwSt vom not. Kaufpreis inkl. MwSt.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	249,5 m²
Nutzfläche	80,4 m²
Grundstücksfläche	1.199,0 m²
Gesamtfläche	329,9 m²
Anzahl Zimmer	7,0
Anzahl Schlafzimmer	5,0
Anzahl Badezimmer	2,0
Anzahl Stellplätze	3,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Terrassen	1,0
Baujahr	1977
Zustand	Gepflegt
Letzte Modernisierung	2001
Ausstattungskategorie	Standard
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Bodenart	Fliesen, Laminat, Teppich
Heizungsart	Zentral
Befeuerung	Öl
Stellplatzart	Garage, Außenstellplatz
Gartennutzung	
DV Verkabelung	
Unterkellert	Keller
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	09.09.2033
Energiebedarf	134.0
Energieträger	Öl
Energieeffizienzklasse	E
Ausstelldatum	09.09.2023
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Lage

Das Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung befindet sich an einer ruhigen Ortsrandstraße in Hanwerth. In unmittelbarer Nähe befinden sich kleine Waldstücke, Wiesen und Felder sowie ein Teich. Hanwerth ist ein Ortsteil der rheinland-pfälzischen Gemeinde Mudenbach im Westerwaldkreis. Mudenbach gehört zur Verbandsgemeinde Hachenburg. Hanwerth liegt etwa 500 m südlich des Hauptortes Mudenbach eingebettet in die schöne Natur des Westerwaldes und etwa 5 km westlich von Hachenburg bei etwa 270 Höhenmeter. Der Rothenbach fließt südöstlich des Orts und mündet südlich von Hanwerth als rechter Zufluss in die Wied.

Die Gemeinde Hanwerth liegt ebenfalls an der Grenze zum Landschaftsschutzgebiet Kroppacher Schweiz und befindet sich in der Nähe der Westerwälder Seenplatte.

Das Gemeindeleben wird stark durch die vielen Vereine geprägt und bietet jung und alt genügend Freizeitangebote im sportlichen, kulturellen und musischen Bereich.

Die Anbindung an die Bundesstraßen B414 und B8 sowie eine Bushaltestelle befinden sich in unmittelbarer Nähe. Somit sind größere Ortschaften wie z.B. Hachenburg und Altenkirchen sehr gut zu erreichen. Dort finden Sie auch diverse Einkaufsmöglichkeiten, Banken, weiterführende Schulen, Apotheken sowie ärztliche Versorgung vor.

Für die Kleinen gibt es in Wahlrod einen Kindergarten und in Borod eine Grundschule sowie ein privates Gymnasium am Kloster Marienstatt.

Objektbeschreibung

Bitte sehen Sie sich unsere virtuelle 360° Besichtigung unter folgendem Link an, bevor Sie mit uns einen Besichtigungstermin vereinbaren: <https://tour.ogulo.com/F0Jn>

Sie sind auf der Suche nach einer Immobilie mit viel Platz, vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und Raum für Ihre eigenen Ideen?

Dann ist dieses besondere Objekt genau das richtige für Sie. Es handelt sich um ein

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Einfamilienhaus mit zusätzlicher Einliegerwohnung. Diese eignet sich sowohl als separate Wohneinheit als auch Büro- oder Arbeitsfläche. Somit bietet das Haus beste Voraussetzungen, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach zu vereinen.

Im Jahre 1977 wurde dieses Einfamilienhaus erbaut und im weiteren Verlauf durch einen Anbau einer Doppelgarage und den Ausbau einer Einliegerwohnung im Untergeschoss erweitert. Schon beim Betreten fühlt man das behagliche Ambiente, welches das Haus ausstrahlt sowie die Liebe und Sorgfalt, mit welcher es die kompletten Jahre gepflegt wurde.

Sie betreten das Haus und werden im gemeinsamen Treppenhaus empfangen. Von hier aus gelangen Sie zur ca. 133 m² großen Erdgeschosswohnung.

Eine Küche, ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche, ein Gäste WC, ein Kinderzimmer und ein Elternschlafzimmer mit Ankleide gehören zum Raumprogramm dieser Etage. Das Highlight ist das ca. 51 m² große Wohn- und Esszimmer mit einem möglichen Kaminanschluss. Die großzügig angeordneten Fenster mit Blick zur benachbarten Wiese sorgen für einen hellen und sonnendurchfluteten Wohnbereich. Der angrenzende überdachte Süd Balkon ist vom Wohnzimmer aus begehbar und bietet Ihnen einen herrlichen Weitblick in den romantischen Westerwald.

Über eine Bodeneinschubtreppe in der Diele gelangen Sie auf den nicht ausgebauten Speicher des Wohnhauses. Dieser ist als Kaldach ausgeführt und bietet Ihnen genügend Abstellfläche.

Im Untergeschoss bzw. Souterrain des Wohnhauses befindet sich neben der Einliegerwohnung eine besonders hervorzuhebende Nutzfläche, die es vor allem für handwerklich Tätige, Selbständige oder Personen mit Platzbedarf für Hobbys besonders attraktiv macht.

Direkt vom Haus erreichbar stehen Ihnen hier eine großzügige Doppelgarage sowie eine angrenzende Werkstatt zur Verfügung. Diese Flächen bieten ideale Voraussetzungen für handwerkliche Arbeiten, Fahrzeugprojekte oder zum Beispiel Lagerzwecke.

Die räumliche Trennung vom Wohnbereich sorgt für ein angenehmes Arbeiten, ohne den privaten Wohnraum zu beeinträchtigen.

Ergänzend dazu besteht die Möglichkeit, die im Untergeschoss gelegene Einliegerwohnung oder Teile davon als Bürofläche zu nutzen. Somit lassen sich Wohnen und Arbeiten optimal miteinander verbinden.

Weiterhin befindet sich der Heizungsraum sowie die Wohnräume der Einliegerwohnung im Untergeschoss. Zum Raumprogramm der Wohnung gehört ein Badezimmer mit Badewanne, ein Büro, zwei Schlafzimmer, ein Wohn- und Esszimmer und eine Küche mit separatem Vorratsraum. Das Grundstück ist eingefriedet und wurde mit Sträuchern, Hecken, Bäumen und einer Rasenfläche angelegt. Zwei Gewächshäuser stehen Ihnen zum Anpflanzen von Gemüse zur Verfügung. Eine kleine Holzhütte für das Lagern von Holz oder Gartengeräten runden das Grundstücksangebot ab.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Ausstattung

In den Wohnräumen des Wohnhauses sind die Böden im Erd- sowie im Untergeschoss mit Teppich, Laminat und Fliesen ausgestattet.

Die zweifachverglasten Holzfenster sind aus dem Jahre 1977. Alle Fenster sind mit Rollläden ausgestattet.

Als Innentüren wurden braune Vollholztüren verwendet.

Das Haus wird über eine Öl-Zentralheizung aus dem Jahre 2001 beheizt. Der Öltank ist im Erdreich eingelassen. In allen Zimmern sind Heizkörper vorhanden.

Die Warmwassererzeugung erfolgt über die Öl-Zentralheizung.

Zusätzlich befindet sich ein Außenschornstein an der Außenwand zum Wohnzimmer. Dieser ist aktuell außer Betrieb und abgetragen.

Die Bäder sind aus den 70'er und 80'er Jahren. Sie sind mit farbigen Wandfliesen raumhoch gefliest und sind mit gut erhaltenen Sanitärobjekten ausgestattet.

Das Gäste WC ist ebenfalls aus dem Baujahr. Es wurde halbhoch mit farbigen Wandfliesen gefliest und ist mit gut erhaltenen Sanitärobjekten ausgestattet.

Ein Waschmaschinenanschluss ist im Gäste WC vorhanden.

Die Außenwand wurde komplett im Innenraum mit einer 3 cm starken Styropordämmung gedämmt.

Das Walmdach des Wohnhauses ist mit Kunstschieferplatten eingedeckt.

Der Dachboden ist als Kaltdach ausgebildet.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Sonstiges

Sofern Sie auf eine vielseitig nutzbare Immobilie Wert legen, ist dieses Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung das ideale Angebot für Sie.

Wir bieten nicht nur eine kostenlose Hotline, sondern auch einen Service am Wochenende. Bei Interesse geben Sie bitte immer Ihre vollständigen Kontaktdaten an.

Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.

Energieausweistyp: Bedarfsausweis

Ausweis gültig bis: 09.09.2033

Energieträger: Öl

Energiekennwert: 134 kWh/(m²*a)

Energieeffizienzklasse: E

Sie wollen Ihre Immobilie ebenfalls professionell vermarkten, rufen Sie uns an, wir stehen Ihnen von Mo. bis So. von 6.00 - 22.00 Uhr persönlich zur Seite, über 80.000 aktive Interessenten warten bereits auf Sie.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)

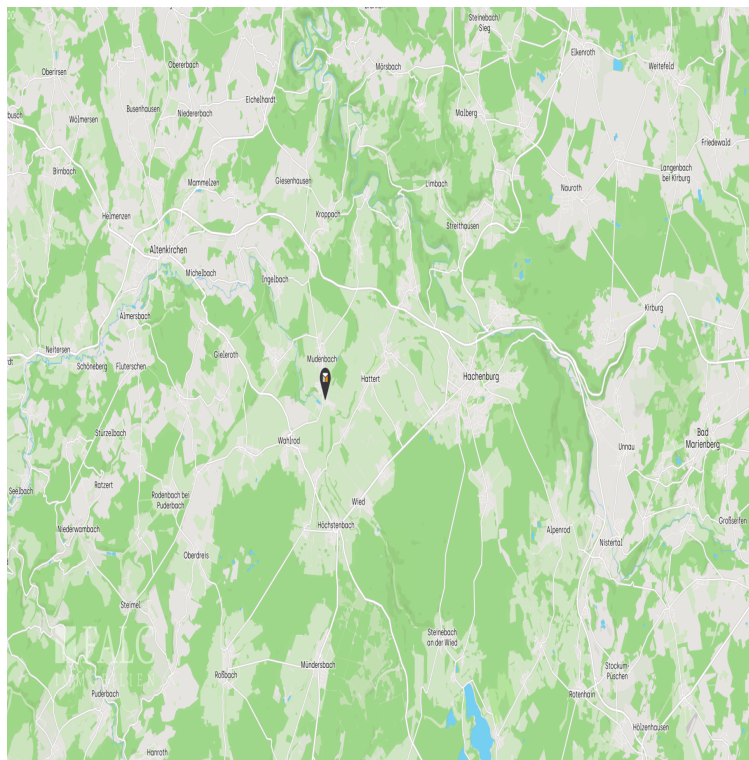


WP

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)

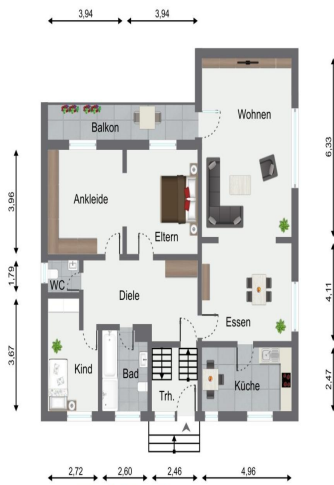


WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

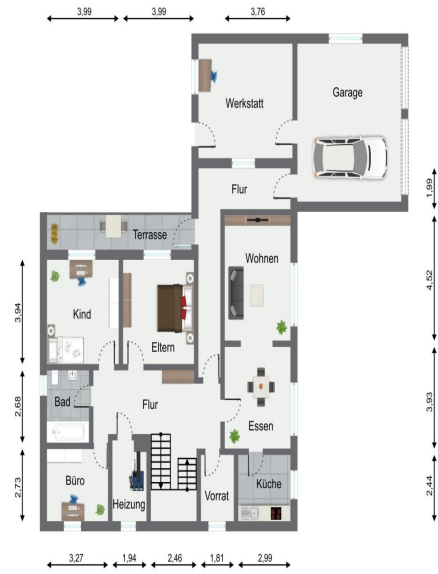
IMMOMANAGER

Erdgeschoss



FALC
IMMOBILIEN

Untergeschoss



FALC
IMMOBILIEN

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)