

# Exposé

## Landhaus in Obernhof Bahnhof Obernhof/Lahn



Objekt-Nr. OM-309444

### Landhaus

Verkauf: **136.000 €**

Ansprechpartner:  
Günter Göbel

56379 Obernhof  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	1861	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	953,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	2	Schlafzimmer	1
Zimmer	8,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	151,40 m <sup>2</sup>	Stellplätze	5
Nutzfläche	86,71 m <sup>2</sup>	Heizung	Ofenheizung
Energieträger	Öl		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

**\*\*Historischer Bahnhof in Obernhof/Lahn – Ein einzigartiges Investitionsobjekt mit Denkmalschutz und vielseitigem Potenzial\*\***

**\*\*Objektbeschreibung:\*\***

Zum Verkauf steht ein denkmalgeschützter, historischer Bahnhof in Obernhof an der Lahn, erbaut im Jahr 1861, auf einem großzügigen Grundstück von 953 m<sup>2</sup>. Das Anwesen umfasst das eindrucksvolle Empfangsgebäude sowie ein angrenzendes Nebengebäude und bietet eine Gesamtwohnfläche von bis zu 151,40 m<sup>2</sup>. Die Kombination aus historischem Charme und modernen Nutzungsmöglichkeiten macht dieses Objekt zu einer einzigartigen Gelegenheit – sowohl für Investoren als auch für Selbstnutzer.

**\*\*Investoren aufgepasst:\*\***

Als denkmalgeschütztes Gebäude bietet dieses Objekt erhebliche steuerliche Vorteile, die es besonders für Investoren attraktiv machen. Nutzen Sie die Möglichkeit, durch Abschreibungen auf Sanierungsmaßnahmen Ihre Steuerlast erheblich zu senken. Das Gebäude eignet sich hervorragend für die Sanierung und anschließende Vermietung oder als Wertanlage mit langfristiger Perspektive.

Vermieter können zusätzlich die Anschaffungskosten des Gebäudes in voller Höhe abschreiben.

**\*\*Selbstnutzer – Leben und Arbeiten unter einem Dach:\*\***

Für Selbstnutzer bietet der Bahnhof Obernhof vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Die großzügige Wohnfläche von ca. 151,40 m<sup>2</sup> lässt sich durch eine Umgestaltung des Erdgeschosses flexibel erweitern. Stellen Sie sich vor, im Obergeschoss zu wohnen und das Erdgeschoss für eine attraktive Geschäftsidee zu nutzen – sei es als gemütliche Weinbar, ein Café, eine Boutique oder ein Laden für regionale Spezialitäten. Die idyllische Lage im Naturpark Nassau, umgeben von Weinbergen und mit Blick auf die Lahn, ist der perfekte Standort, um ein stilvolles Geschäft zu betreiben.

**\*\*Weitere Zielgruppen:\*\***

- **\*\*Gastronomen und Weinliebhaber:\*\*** Das Erdgeschoss eignet sich ideal für die Eröffnung eines kleinen Restaurants, Cafés oder eines Weinverkaufs mit Verkostungen. Die Region ist bekannt für ihren Weinanbau, und Obernhof zieht das ganze Jahr über Touristen und Naturfreunde an, die auf der Suche nach authentischen Erlebnissen sind.

- **\*\*Kreative Unternehmer:\*\*** Das historische Ambiente bietet den perfekten Rahmen für Kunstgalerien, Ateliers oder Veranstaltungsräume. Nutzen Sie die besondere Atmosphäre des Gebäudes für kulturelle Events, Workshops oder als Co-Working-Space.

- **\*\*Freizeit- und Tourismusbranche:\*\*** Durch die zentrale Lage direkt am DB Haltepunkt und die Nähe zu Wander- und Radwegen ist das Objekt ideal für die Einrichtung von Ferienwohnungen, einem Bed & Breakfast oder einem kleinen Hotelbetrieb.

## Ausstattung

Objektbeschreibung:

Baujahr: Die Gebäude wurde um 1861 in solider Bauweise erbaut.

Wohnfläche:

Im Empfangsgebäude kann die bestehende Wohnung (ca. 62 qm) durch Nutzung des Erdgeschosses (ca. 90 qm) auf ca. 150 qm Wohnfläche vergrößert werden.

Nutzfläche:

Im Nebengebäude stehen ca. 86 qm Lagerfläche etc. zur Verfügung.

Raumaufteilung: Siehe die beigefügten Grundrisse.

Sonstiges:

Die Gebäude ist voll angeschlossen ( Wasser, Kanalisation, Strom und Telefon ).

Die im Gebäude befindlichen Öl Einzelöfen sind nicht mehr nutzbar.

**Fußboden:**

Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Garten, Keller, Gäste-WC

## Sonstiges

+++ Dieses Objekt ist OHNE Maklerprovision!!! +++

Der Bahnhof eignet sich, nach entsprechender Sanierung, hervorragend

zu Wohn- oder Geschäftszwecken.

Bitte geben Sie bei der Kontaktaufnahme ihre Telefonnummer und ihre EMail Adresse an.  
Vielen Dank.

Verpassen Sie nicht diese Chance, ein Stück Geschichte zu besitzen und Ihre eigenen Ideen in einem einzigartigen Ambiente zu verwirklichen!

## Lage

Zentrale Lage mit Blick auf die Lahn und Obernhof.

Das Grundstück befindet sich direkt am DB Haltepunkt Obernhof (Lahn).

Die Gemeinde Obernhof ist eine Ortsgemeinde im Rhein-Lahn-Kreis in Rheinland-Pfalz und liegt inmitten des Naturparks Nassau. Sie hat rund 400 Einwohner und ist Bestandteil der Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau.

Obernhof liegt direkt an der B 417 Nassau – Diez - Limburg und ist über die A3 Köln-Frankfurt zu erreichen. Mit stündlich verkehrenden Zügen (in beiden Richtungen) bietet die Bahn eine gute Verbindung nach Frankfurt am Main über Limburg und nach Köln über Koblenz an.

In Obernhof spielt vor allem der Tourismus eine große Rolle. Umgeben von Weinbergen und inmitten eines grünen Paradieses ist die Gemeinde für naturverbundene und kulturell interessierte Menschen ein wahrer Hingucker. Neben märchenhaften Wander- und Radwegen bietet die Lahn ebenfalls viele Möglichkeiten für Wassersportfreunde.

Die nächste Grundschule befindet sich in Nassau, die ca. 6 km von Obernhof entfernt liegt. Für weiterführende Schulen nutzen die Schüler Bus und Bahn, um zur Schule hin und zurück zu gelangen.

**Infrastruktur:**

Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Bahnhof Front



Bahnhof mit Nebengebäude

# Exposé - Galerie

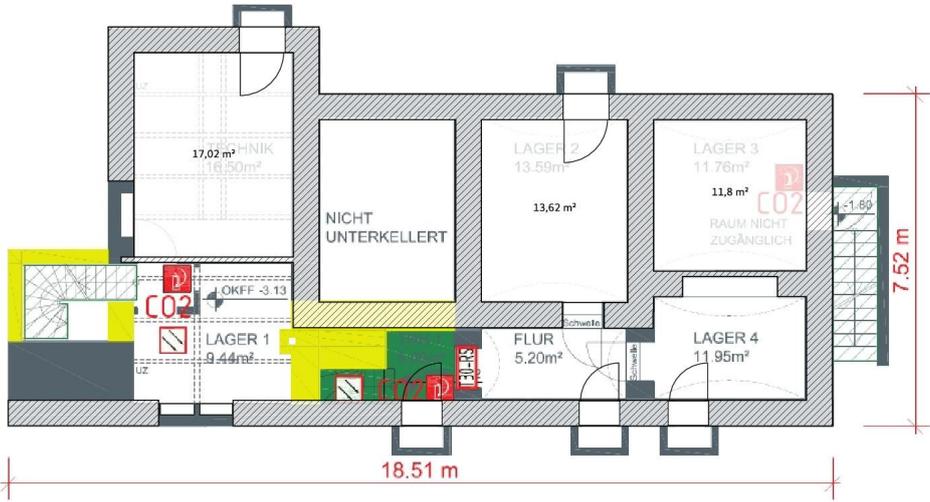


Nebengebäude / Lager

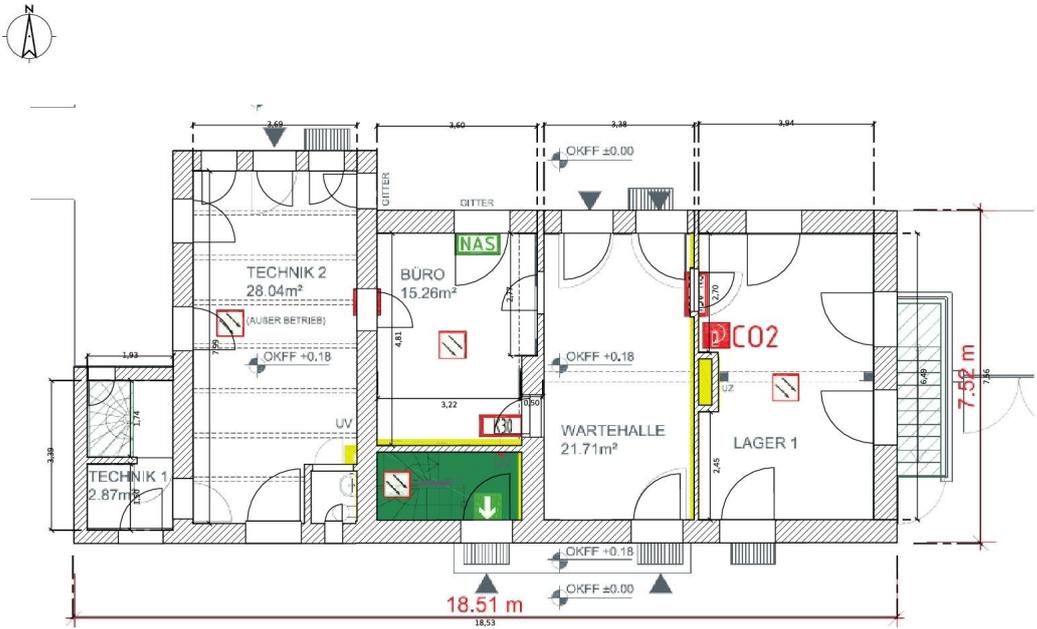


Bahnhof Rückseite

# Exposé - Grundrisse

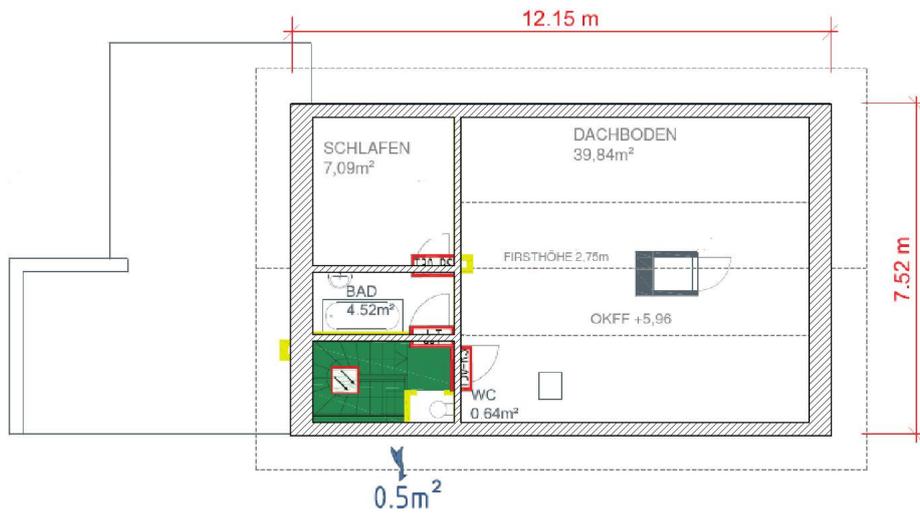


# Exposé - Grundrisse

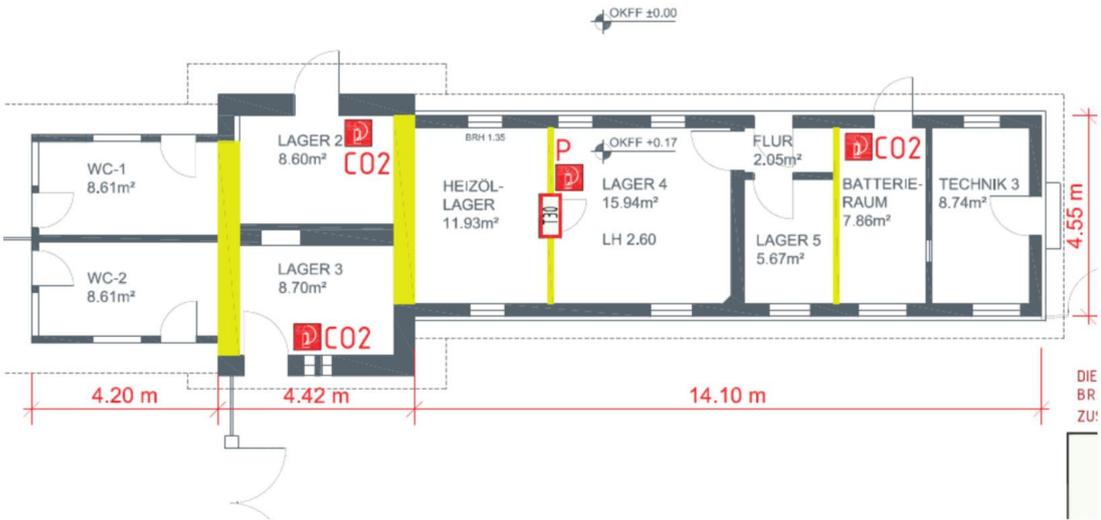




# Exposé - Grundrisse

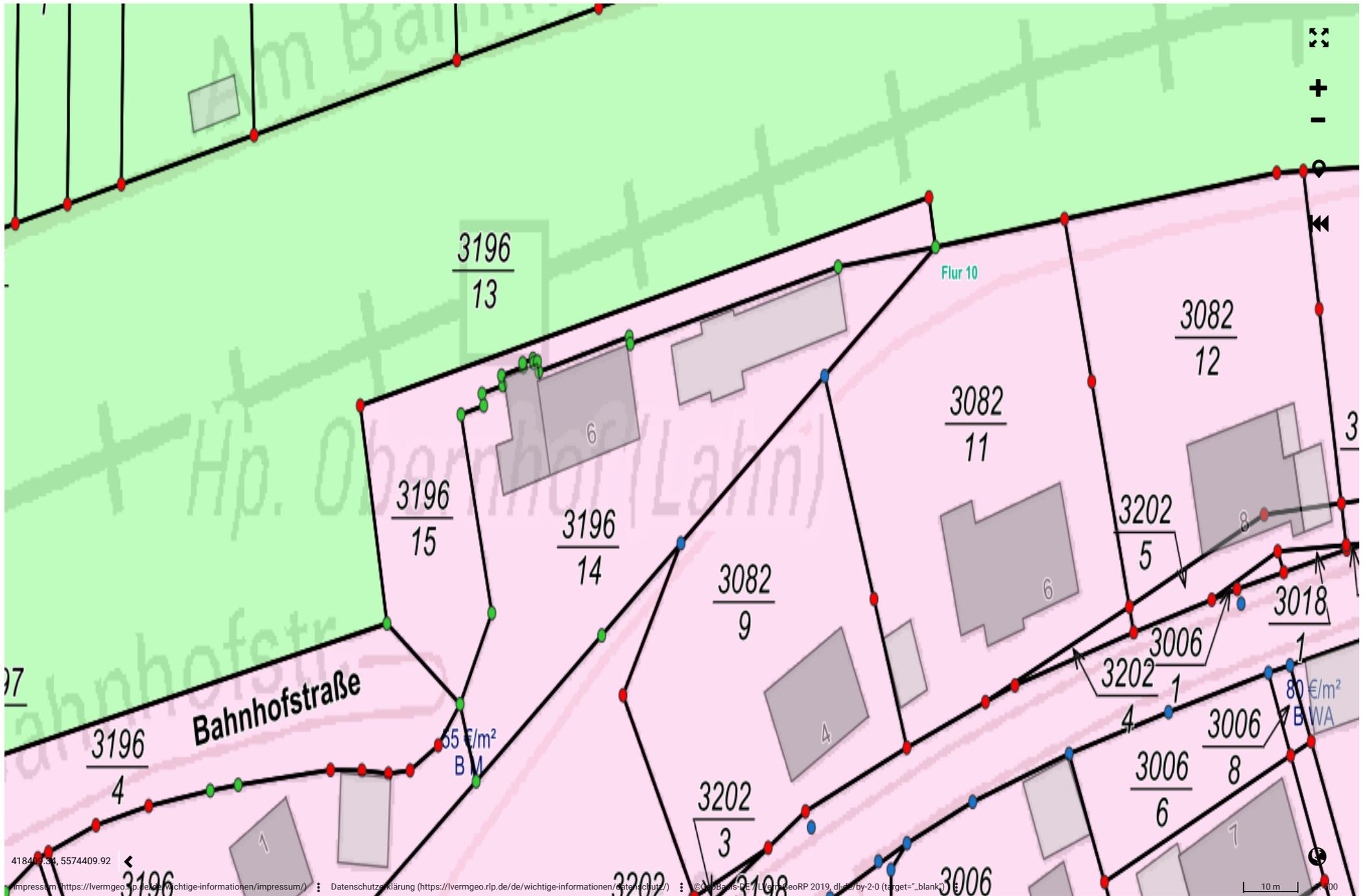


# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

1. Liegenschaftskarte



418409.34, 5574409.92