

Exposé

Einfamilienhaus in Hadamar

Großzügiges Ein- oder Zweifamilienhaus in Hadamar bei Limburg



Objekt-Nr. OM-312816

Einfamilienhaus

Verkauf: **429.000 €**

Ansprechpartner:
Dr. Harald Grohganz

Birkenweg 10
65589 Hadamar
Hessen
Deutschland

Baujahr	1988	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	882,00 m ²	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	2	Schlafzimmer	6
Zimmer	10,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	282,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	337,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Gebäude:

Das Haus wurde 1987 als Architektenhaus für eine vier- bis fünfköpfige Familie inkl. Büro geplant, im Folgejahr fertiggestellt und von meiner Familie bezogen.

Die Nutzfläche des zweistöckigen, nicht unterkellerten Hauses beträgt 337qm, davon 282qm Wohnfläche. Im Haus befindet sich eine Doppelgarage mit elektrischem Garagotor, vor dem Haus ein zusätzlicher Stellplatz. Beide Etagen verfügen über einen separaten Eingang.

Das Grundstück ist rechteckig geschnitten und hat eine Größe von 882qm.

Zimmer:

Im Erdgeschoss befinden sich (je nach Zählweise) 2,5-4 Zimmer:

Betreten Sie das Haus durch die untere Eingangstür, so befinden Sie sich im geräumigen Flur. Während rechterhand die massive Holzterasse aus dem Baujahr ins obere Stockwerk führt, befindet sich linkerhand zunächst der Koch- und Essbereich (20,5qm). Das Esszimmer wird dabei von der Einbauküche (s. Ausstattung) durch eine Theke abgetrennt. Nebenan befindet sich ein geräumiges Wohnzimmer (35qm) mit Kachelofen (s. Ausstattung) und Zugang zu den Terrassen und dem großzügigen Garten. Zurück im Flur befindet sich nun links vom Wohnbereich eine Garderobe mit angrenzendem Gäste-WC. Gegenüber vom Wohnzimmer gelangen Sie zu einem Vorratsraum (4,5qm), einem kleinen Abstellraum unter der Treppe, zur Werkstatt (4,5qm) oder in den geräumigen Hobbyraum (27qm) mit direktem Zugang zur Doppelgarage (37qm) und dem Heizungsraum. Von der Garage kommen Sie auch direkt in den Garten.

Das Obergeschoss wartet mit 7,5 Zimmern auf:

Links vom Treppenaufgang finden Sie 2 Schlaf-/Kinderzimmer, das möblierte Hausarbeitszimmer sowie ein Colani-Badezimmer mit Dusche und Bidet. Von den beiden hinteren Zimmern mit Süd-Ost-Ausrichtung haben sie direkten Zugang zum Balkon. Rechts vom Treppenaufgang befindet sich ein weiteres Badezimmer mit Dusche und Badewanne sowie Anschlüsse für Waschmaschine und Ablufttrockner, sowie gegenüber das Gästezimmer. Bewegen Sie sich von dort weiter nach rechts, gelangen Sie in einen großen zentralen Raum, der sich beispielsweise als Wohnzimmer oder Homeoffice-/Büro-Raum nutzen lässt. Daran angrenzend finden Sie zwei weitere Räume, nutzbar als weitere Homeoffice-/Büroräume bzw. auch als weitere, große Schlaf- oder Gästezimmer. Die obere Außentür ist durch einen Windfang abgetrennt, dahinter liegt ein weiteres Gäste-WC.

Weiteren Stauraum bietet der Speicher unterm Dach, zugänglich vom Flur im Obergeschoss mittels einer Bodentreppe.

Besonderheiten: Unser Büroteil - Ihre zukünftige Einliegerwohnung?

Der vordere Teil im Obergeschoss wurde ursprünglich als Büro konzipiert, verfügt daher über einen eigenen Stromkreis und lädt dazu ein, mit geringem baulichem Aufwand in eine 85qm große Einliegerwohnung mit 3,5 Zimmern umgewandelt zu werden. Der große Raum auf der Südwest-Seite war ursprünglich in zwei separate Räume unterteilt.

Garten/Terrasse/Balkon:

Vom Wohnzimmer mit seinen großen Südwestfenstern aus gelangt man auf zwei Terrassen: Eine ca. 40qm große Südostterrasse lädt zum Brunch ein, die mit ca. 35qm unwesentlich kleinere Südwestterrasse später zum Barbecue.

Der große, voll eingezäunte und durch üppige Hecken und Bäume nicht einsehbarer Garten bietet ebenfalls vielfältige Möglichkeiten, etwa zum Fußball- und Badmintonspielen mit der Familie. Im Gartenhäuschen ist Platz für Werkzeuge und Spielgeräte.

Die Südostseite verfügt über den vom Obergeschoss aus zwei Räumen zugänglichen ca. 13qm großen Balkon mit einer traumhaften Aussicht auf die Felder.

Ausstattung

Nichtraucherhaus mit zwei separaten Eingängen.

Böden: Die Wohnräume im Erdgeschoss sind gefliest und mit *Fußbodenheizung* ausgestattet, der Hobbyraum hat normale Heizkörper und einen PVC-Boden.

Im Obergeschoss dominieren Laminat und PVC, in einigen Zimmern ist noch der Teppichboden aus dem Baujahr vorhanden. Hier befinden sich in jedem Raum reguläre Heizkörper.

Das Gästezimmer sowie der Hausarbeitsraum sind voll möbliert mit teilweise massiven Einbauschränken. Die hochwertige *Einbauküche* ist maßgefertigt und stammt aus dem Jahr 2011.

Alle Fenster sind Holzfenster, doppelverglast und (außer im Hobbyraum und im Heizungsraum) mit Rollläden versehen. Die Rollläden im Erdgeschoss wurden zwischenzeitlich erneuert und sind aus Aluminium, die beiden großen Rollläden an der Terrassentür im Wohnzimmer natürlich elektrifiziert.

Das Wohnzimmer verfügt über einen zentral im Haus gelegenen *Kachelofen*, der somit auch die Diele und im OG (durch Kaminwärme) ein Schlaf-/Kinderzimmer sowie das Gästezimmer mitheizen kann.

Die Gasheizung mit zentraler Warmwasserbereitung stammt aus dem Jahr 2016.

Die Brennkammer des Kachelofens wurde erst 2021 ersetzt, der Ofen erfüllt damit die neuen/aktuellen gesetzlichen Standards.

Die Ausstattung im Duschbad ist designt von Luigi Colani (1928-2019).

Seit seiner Erbauung wurden am Haus kontinuierlich Schönheitsreparaturen und kleinere Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt. Dennoch hat sich über die letzten Jahre ein kleiner Rückstand an empfehlenswerten Renovierungen ergeben.

Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Energieausweis von 2024 liegt vor.

Lage

Umgebung:

Das Haus befindet sich in einem ruhigen Wohngebiet (Spielstraße) mit überwiegend Einfamilienhäusern, die zumeist zwischen den Siebzigern und Neunzigern gebaut worden sind. Die Straße ist ans Glasfasernetz angeschlossen, alle Anliegergebühren sind bezahlt.

Hadamar ist eine Stadt mit ca. 13.000 Einwohnern und zwischen der Kreisstadt Limburg und dem ländlichen Westerwald gelegen. Dadurch ist sie ruhig und überschaubar - nach einem kurzen Spaziergang durchs Wohngebiet ist man wahlweise im Wald, am Elbbach oder in den Feldern. Dennoch bietet sie eine sehr gute Infrastruktur. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind direkt erreichbar: zur nächsten Apotheke, zum Aldi, Rewe, dm und Penny ist es jeweils weniger als einen Kilometer; der Stadtkern ist ebenfalls fußläufig gut erreichbar.

Bildung:

Ein Kindergarten befindet sich in direkter Nachbarschaft und auch die Grundschule in Niederhadamar ist schnell erreicht. Auch die Gesamtschule mit Gymnasialzweig (Einzugsgebiet gesamter unterer Westerwald) befindet sich in unter 1km Entfernung - die Klassenkameraden waren immer neidisch auf den kurzen Schulweg! Auch nach dem Schulabschluss kann man in der Nachbarschaft weiter lernen - die Glasfachschole befindet sich ebenfalls in kurzer Distanz.

Versorgung:

Ärzte, Zahnärzte, Fachgeschäfte, Restaurants etc. befinden sich im Stadtkern, der ca. 1,5 Kilometer entfernt ist.

Und wenn Hadamar doch mal zu wenig bietet: Binnen einer Viertelstunde mit dem Auto oder dem Bus ist man mitten in der Kreisstadt Limburg. Die beiden nächstgelegenen Bushaltestellen sind vom Haus in etwa 7 Minuten zu Fuß erreichbar. In der anderen Richtung, und ebenfalls nur etwa 15 Minuten entfernt, liegt die Stadt Montabaur mit seinem bekannten Outlet. Hadamar ist an die Bahnstrecke Limburg - Au(Sieg) angebunden mit Haltepunkt in Niederhadamar, Limburg und Montabaur an den Regional- und Fernverkehr (Westhessen bzw. Westerwald).

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	164,30 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Gartenseite

Exposé - Galerie



Ansicht von Nordosten



Eingang Erdgeschoss



Südwestterrasse

Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Kachelofen



Küche mit Esszimmer

Exposé - Galerie



Eingangsbereich EG



Kinderzimmer OG

Exposé - Galerie



Elternschlafzimmer OG

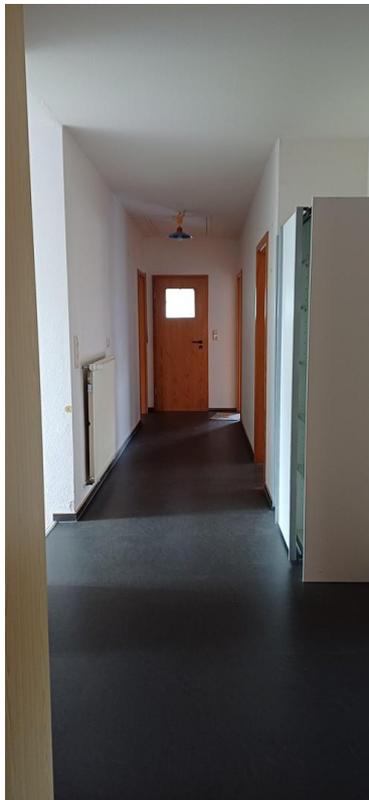


Hausarbeitsraum OG

Exposé - Galerie



Colani-Duschbad



zentraler Flur im OG

Exposé - Galerie



Treppenhaus



Gästezimmer OG

Exposé - Galerie



Homeoffice / ehemaliges Büro



Homeoffice 2



Eingangsbereich OG

Exposé - Galerie



Bad 2 mit Dusche und Wanne



Hobbyraum im EG

Exposé - Galerie



Heizungsraum



Heizungsanlage von 2016

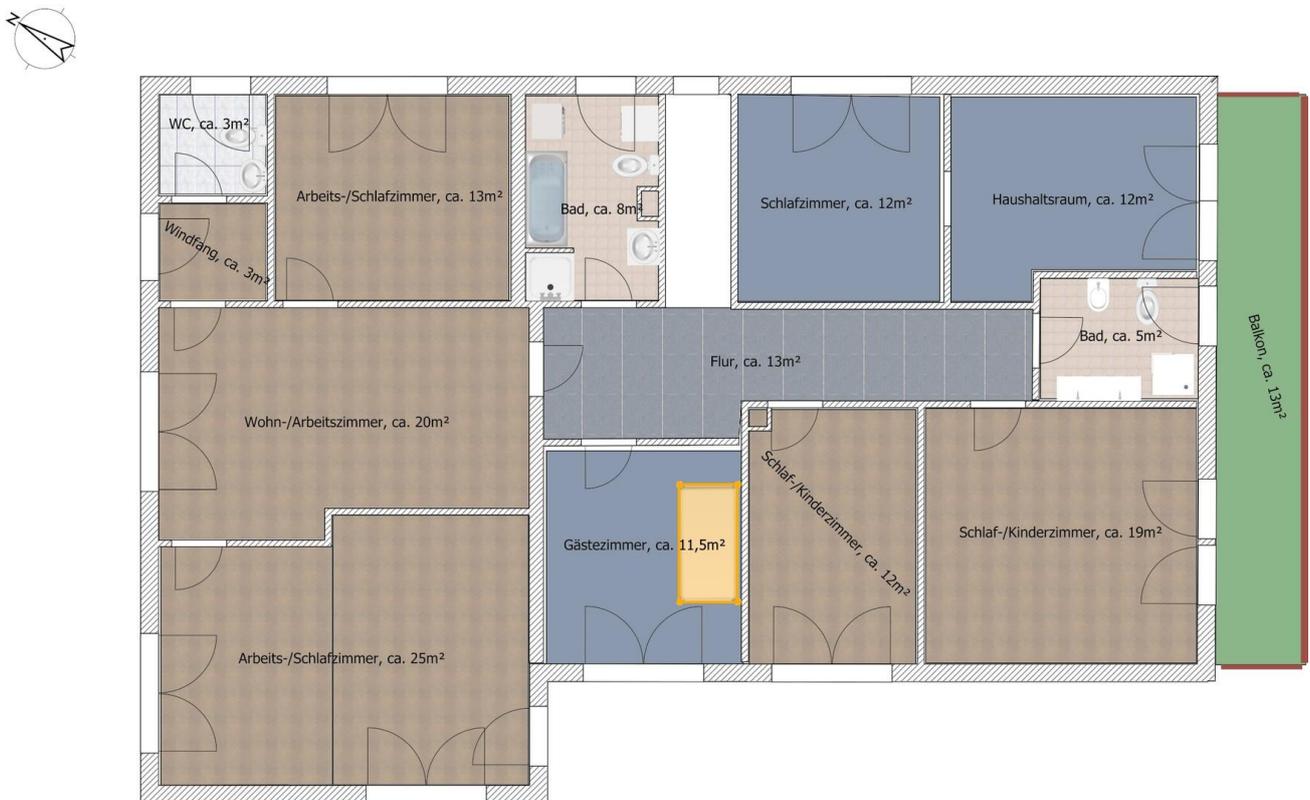


Blick vom Balkon

Exposé - Grundrisse



EG (nicht maßstabsgetreu)



OG (nicht maßstabsgetreu)

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

