

# Exposé

## Einfamilienhaus in Hohenahr

### Solides großes Haus mit vielen Nutzungsmöglichkeiten und Einliegerwohnung



Objekt-Nr. OM-317229

### Einfamilienhaus

Verkauf: **449.000 €**

Ansprechpartner:  
André Buschbeck  
Telefon: 0170 7693268

35644 Hohenahr  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1985	Zustand	modernisiert
Grundstücksfläche	732,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	4
Etagen	3	Badezimmer	2
Zimmer	9,00	Garagen	1
Wohnfläche	248,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das solide Haus in ruhiger Ortsrandlage von Erda bietet mit seinen zwei Wohneinheiten (69 m<sup>2</sup> und 178 m<sup>2</sup>) vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder die Vermietung. Die Immobilie besticht durch ihren umlaufenden Eckbalkon, der einen herrlichen Blick auf die malerische Landschaft und den Naturpark Lahn-Dill-Bergland bietet.

Ein architektonisch ansprechendes Treppenhaus verbindet die Ebenen des Hauses und sorgt für ein harmonisches Wohngefühl. Die moderne Ausstattung umfasst eine kürzlich renovierte Küche sowie ein Bad mit bodenebener Dusche. Gemütliche Abende lassen sich am Ofen im Wohnzimmer genießen, während das gesamte Haus über eine zentrale Ölheizung beheizt wird. Zusätzlich sorgt eine Solaranlage für einen jährlichen Ertrag von ca. 6.000,- €.

Der gepflegte Garten ist eine wahre Oase mit großzügiger Terrasse, idyllischem Teich und einer Sauna, die zum Entspannen einlädt. Eine geräumige Garage bietet zusätzlichen Stauraum. Die hervorragende Lage mit bester Infrastruktur – Arzt haus, Apotheke, Supermärkte, Schulen, und Freizeitmöglichkeiten wie dem nahegelegenen Aartalsee – macht dieses Haus zu einem perfekten Rückzugsort.

Der Energieausweis sowie ein aktuelles WOFl-Gutachten liegen vor, was eine transparente und sichere Kaufentscheidung ermöglicht. Entdecken Sie die vielfältigen Möglichkeiten dieser einzigartigen Immobilie und genießen Sie das Leben in einer naturnahen und dennoch zentralen Lage.

**Raumaufteilung:**

Im Untergeschoss: Büro, Diele, Heizungsraum, Einliegerwohnung mit Terrasse

Erdgeschoss: Wohnen, Kochen, Essen, Schlafen, Bad, WC, Gäste, Eckbalkon

Dachgeschoss: Hobby-Bereich für Kinder, Abstellraum

## Ausstattung

Die Innenräume des Hauses präsentieren sich in einem hellen und zeitgemäßen Design, das eine angenehme und einladende Atmosphäre schafft. Dank der großen Fenster strömt viel Tageslicht herein, wodurch die Räume lichtdurchflutet werden und gleichzeitig schöne Ausblicke in den gepflegten Garten ermöglichen.

Im Hauptgeschoss erwartet Sie eine hochwertige Einbauküche, die mit modernen Geräten ausgestattet ist und durch clevere Stauraumlösungen überzeugt – hier wird das Kochen zum Vergnügen. Das Trinkwasser wird mittels des Grander-Systems aufbereitet, was eine besonders hohe Wasserqualität garantiert.

Das renovierte Badezimmer besticht durch eine bodenebene Dusche und moderne Sanitäreinrichtungen, die Stil und Funktionalität vereinen. Im Wohnzimmer sorgen edle Holzdielen und ein Kaminofen für eine behagliche Atmosphäre.

Im Außenbereich lädt eine Sauna zum Entspannen ein, während die installierte Photovoltaikanlage mit einem jährlichen Ertrag von rund 6.000,- € zusätzliche Einnahmen bietet.

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Renovierungen

-1998 Heizkessel erneuert

- 2009 gedämmtes Garagentor eingebaut
- 2010 Heizkörper im Haus ausgetauscht
- 2011 Grandner Wasseranlage eingebaut
- 2013 Garten, Teich und Terrasse angelegt
- September 2013 neue Einbauküche, Fußböden, Wände und Decken neu
- 2015 Bad komplett renoviert, mit bodenebener Dusche und Badewanne
- 2018 Sauna angebaut
- 2021 Fenster Treppenhaus erneuert
- 2022 Fassade neu gestrichen

## **Lage**

Das Centrum der Gemeinde Hohenahr ist der Ort Erda, er bietet eine ausgereifte Infrastruktur. Eingebettet in die idyllische Landschaft des Lahn-Dill-Berglandes, vereint der Ort ländlichen Charme mit moderner Lebensqualität.

Das Straßennetz in Erda Hohenahr ist gut ausgebaut und ermöglicht eine reibungslose Anbindung an die umliegenden Städte und Gemeinden, sowie eine schnelle Zufahrt zu den Autobahnen A5, A45 und A4.

Einkaufsmöglichkeiten sind zahlreich und gut erreichbar. Supermärkte und Fachgeschäfte decken den täglichen Bedarf.

Für Familien bietet Erda mehrere Kindergärten und eine Grundschule vor Ort, die einen kurzen und sicheren Weg für die jüngsten Einwohner gewährleisten.

Die medizinische Versorgung ist durch eine Allgemein- und Augenarztpraxis gesichert. Darüber hinaus befindet sich eine Apotheke im Ort.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	211,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	G

## Exposé - Galerie



Garageneinfahrt

# Exposé - Galerie



Küche 1



Küche 2

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Kamin



Wohnzimmer 2

# Exposé - Galerie



Bad 1



Bad 2

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer

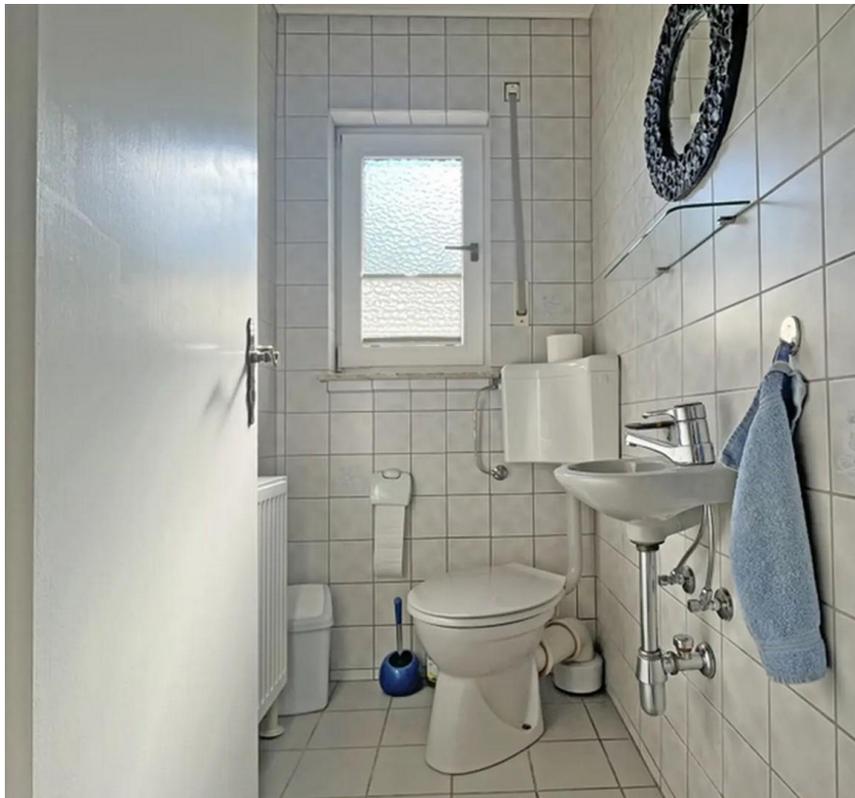


Flur oben

# Exposé - Galerie



Kinder / Schlafzimmer



Gästetoilette

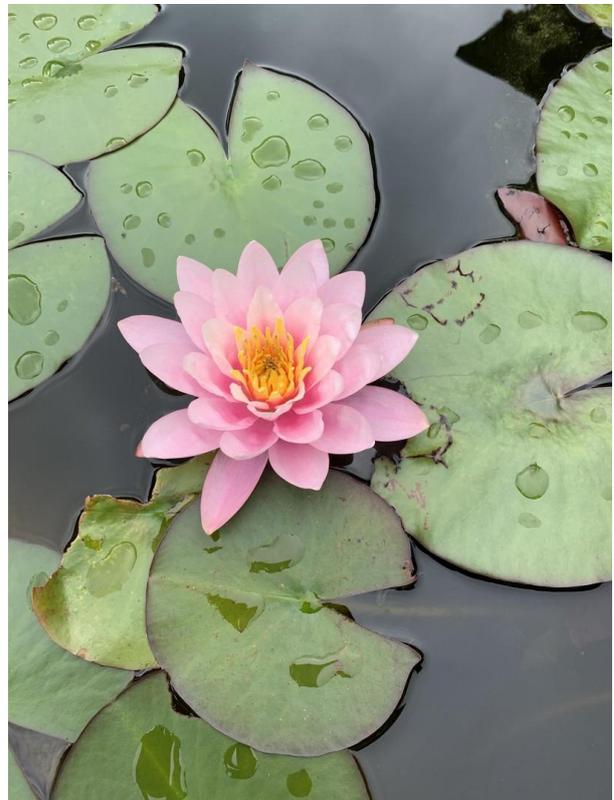
# Exposé - Galerie



Garten und Terrasse



Garten



Teich mit Seerosen

# Exposé - Galerie



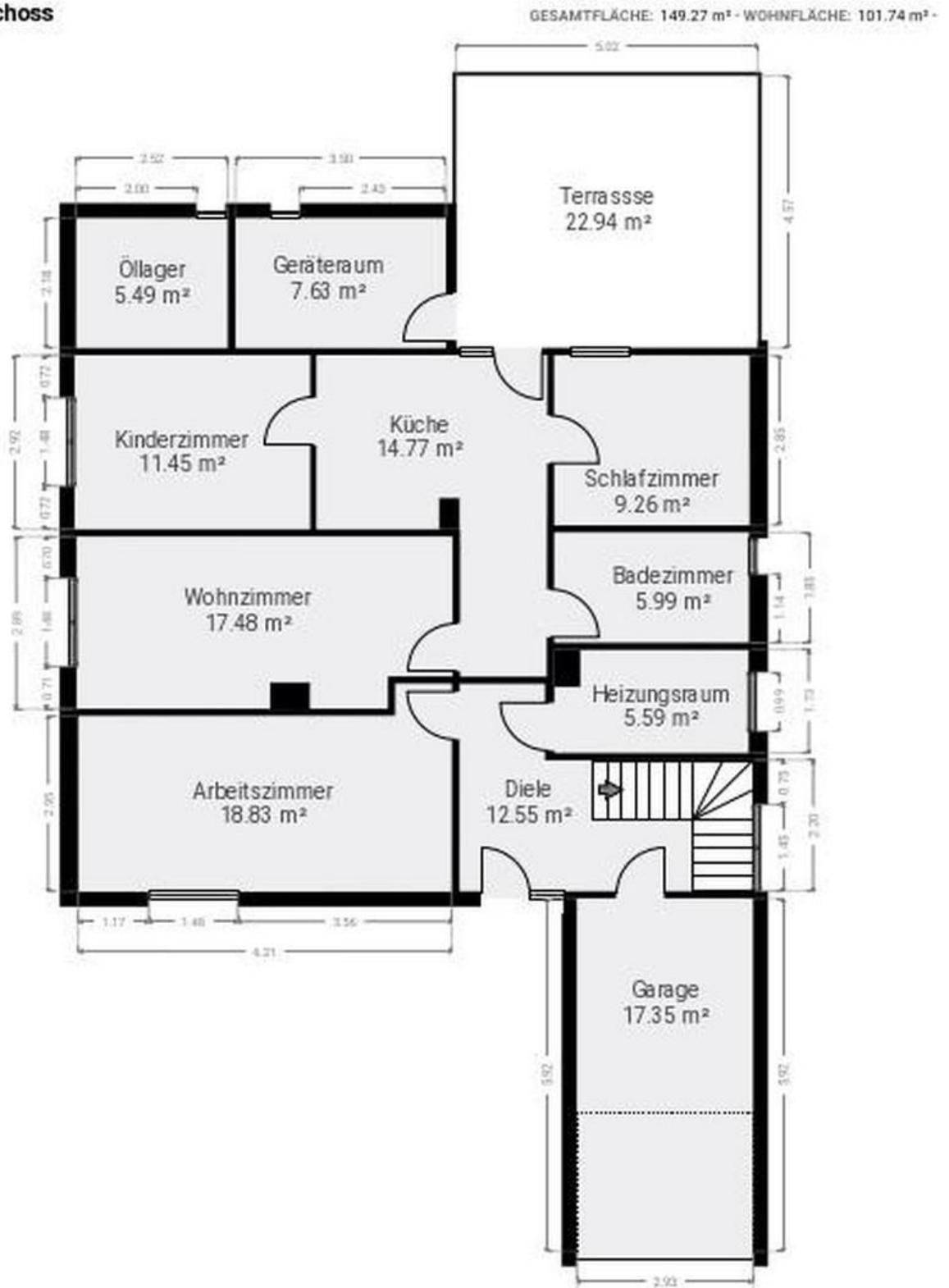
Sauna



Balkon

# Exposé - Grundrisse

## ▼ Erdgeschoss

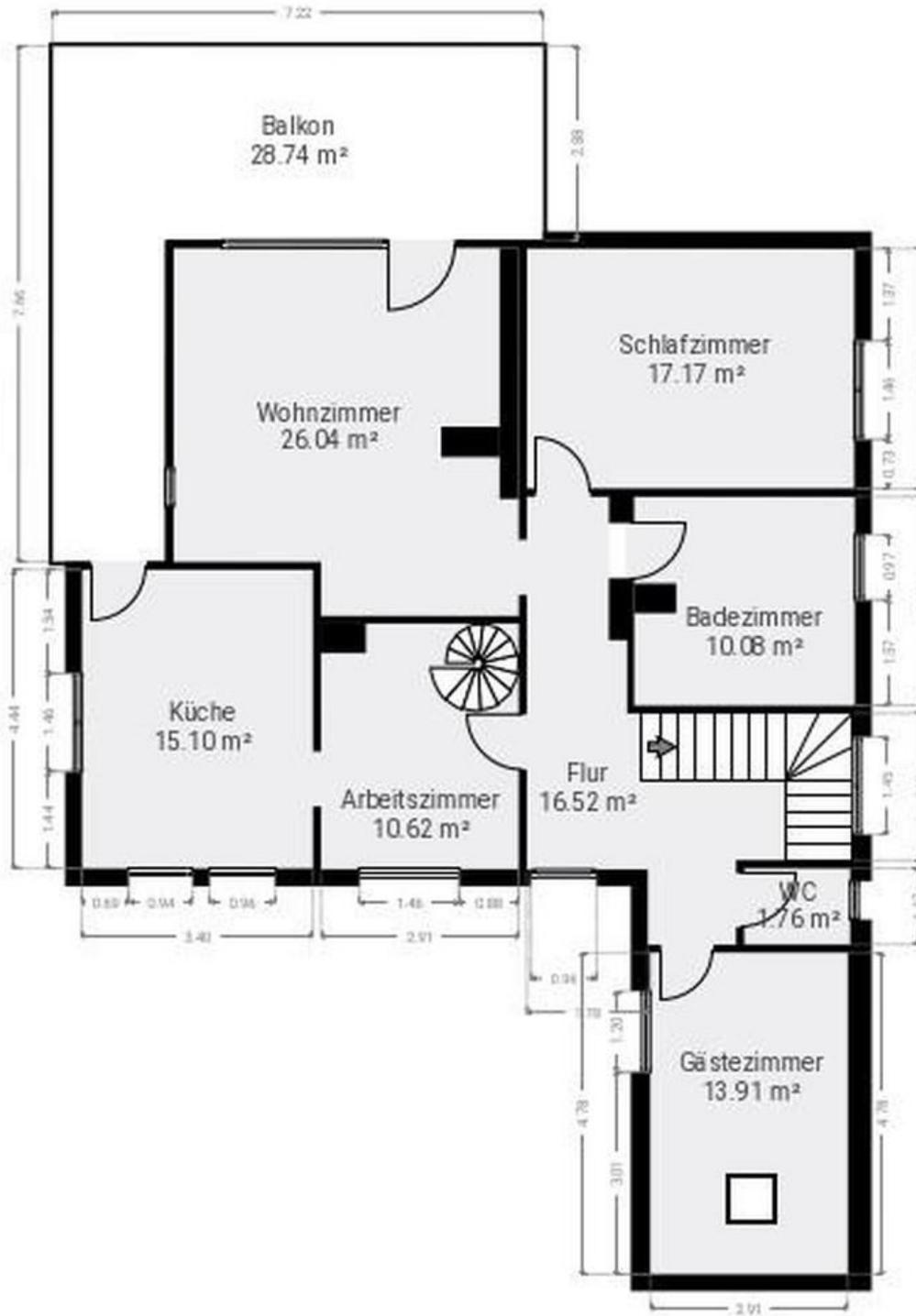


Erdgeschoß

# Exposé - Grundrisse

## ▼ 1. Stock

GESAMTFLÄCHE: 139.87 m<sup>2</sup> - WOHNFLÄCHE: 125.51 m<sup>2</sup>

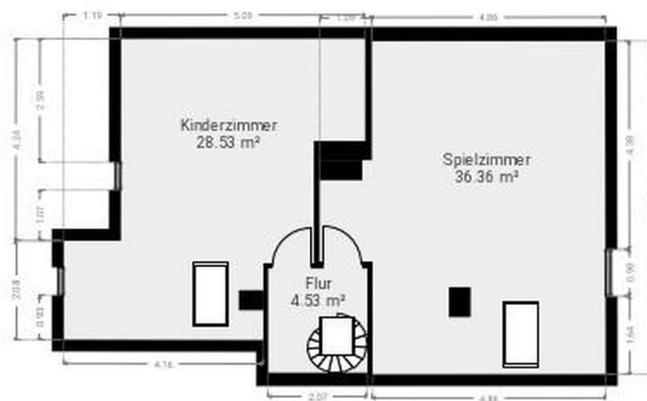


1. Stock

# Exposé - Grundrisse

▼ Dach

GESAMTFLÄCHE: 69.39 m<sup>2</sup> - WOHNFLÄCHE: 69.39 m<sup>2</sup>



Dachgeschoß