

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Niederneisen

### Haus mit viel Potenzial auf großem Grundstück mit Wellnessbereich



Objekt-Nr. OM-318895

**Mehrfamilienhaus**

Verkauf: **399.000 €**

65629 Niederneisen  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	1908	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	1.056,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Etagen	3	Badezimmer	3
Zimmer	11,00	Garagen	1
Wohnfläche	260,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Nutzfläche	300,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	5
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das Haus ist perfekt für eine große Familie, als Mehrgenerationshaus

(3 abgeschlossene Wohneinheiten), oder zur Vermietung /Teilvermietung geeignet.

Das zentral gelegene Haus wurde in den letzten Jahrzehnten umfänglich renoviert und durch eine clevere Raumgestaltung auf ein zeitgemäßes Wohnkonzept gebracht.

Selten ist ein altes Haus so gepflegt, sowie mit modernen, innovativen ausstattungsmerkmalen geprägt.

Das im Jahr 1908 in Massivbauweise, Teilfachwerk(DG), teilunterkellerte Einfamilienhaus wurde 1996 durch einen Anbau ebenfalls in Massivbauweise zu einem 3 Familienhaus (3 Wohneinheiten) erweitert.

Durch den Anbau wurden 3 neue Bäder erschaffen und die Wasserleitungen und Abwasserrohre wurden erneuert.

Alle Elektroleitungen sind auf dem Stand ab 1996 aufwärts(regelmäßige Modernisierung).

Alle Wohneinheiten wurden mit separaten Zählern ausgestattet, damit eine Vermietung erfolgen kann.

Auch die Teilunterkellerung wurde auf eine mögliche Vermietung in drei Bereiche eingeteilt.

Die Heizungsanlage wurde immer von einem Fachbetrieb regelmäßig gewartet und das Herzstück (Wärmetauscher) wurde vor ca. 4 Jahren erneuert.

Nach den derzeitigen gesetzlichen Bestimmungen kann die Heizungsanlage bei Übernahme problemlos weiterbetrieben werden.

Das vollständig eingefriedete Grundstück ist mit viel Grün und Baumbestand für Gartenfreunde angelegt.

Für die Gartenbewässerung steht eine Zisterne(ca.3000 l) zur Verfügung.

Darüber hinaus verfügt es über einen schönen modernen Wellnessbereich mit großer Außensauna(Baujahr 2016), Badefaß, Dampfbad, Dusche, sowie einer überdachten Terrasse mit offenem Kamin und separatem Grillplatz.

Durch das schöne innovative Lichtkonzept in der Sauna, sowie im Gartenbereich trägt dieses zum besonderen Wohlfühlfaktor bei.

## Ausstattung

Im Erdgeschoss befindet sich eine maßangefertigte Einbauküche die in das Esszimmer anschließt mit holzbefeuertem Küchenherd (incl. elektronischer Abbrandsteuerung ).

Zusätzlich befindet sich im Wohnraum ein Kaminofen mit keramischen Zügen der beidseitig vom Flur oder Wohnzimmer befeuert werden kann (ebenfalls mit elektr. Abbrandsteuerung).

Ein zusätzliches Gäste WC ist vorhanden.

Das 1. Obergeschoss verfügt über einen großen offenen Wohn/Essbereich der mit einem Kaminofen zusätzlich versehen werden kann.

Im Dachgeschoss befindet sich ebenfalls ein offener Wohn/Essbereich der durch das alte freigelegte Fachwerk stilvoll hervorgehoben wurde.

Auch hier ist eine maßangefertigte Einbauküche mit zusätzlicher Durchreiche zum Esszimmer vorhanden. In dieser Etage befindet sich auch der Zugang zum Speicher, der bei weiterem Platzbedarf als Ausbaureserve dienen kann.

Im hinteren, nicht öffentlichen Bereich des Grundstücks, befinden sich die 4 überdachten Parkplätze.

Alle Bäder sind mit Handtuchheizkörpern ausgestattet.

**Fußboden:**

Laminat, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

## **Sonstiges**

!!!! PRIVATVERKAUF OHNE MAKLERGEBÜHREN !!!!

Energieausweis ist in Auftrag gegeben

Besichtigungen nach Absprache jederzeit möglich.

## **Lage**

Niederneisen liegt im schönen Aartal und hat eine sehr gute Anbindung an die Autobahn A3 und den ICE Bahnhof Köln/Frankfurt. Die nächst größere Stadt ist Limburg an der Lahn, die mit ihren Sehenswürdigkeiten punkten kann.

Auch der ausgeprägte ÖPNV mit vielen Buslinien, machen die Verbindung in alle Richtungen möglich.

Das Dorf mit seinen ca. 1500 Einwohnern, lädt mit Vereinen und Veranstaltungen zum geselligen Dorfleben ein.

Die vielen Kulturangebote im Umkreis, sowie der Aartal Radweg und der Aar-Höhen Wanderweg zeigen vielfältige Möglichkeiten der Freizeitgestaltung für klein und groß.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Außenansicht hinten



Außenanlage

# Exposé - Galerie



Außen Garten und Parkplätze



Garten

# Exposé - Galerie



DG Wohn Esszimmer



DG Flur

# Exposé - Galerie



DG Küche



DG Bad

# Exposé - Galerie



DG Abstellkammer



DG Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



DG Kinderzimmer



1OG Wohn Esszimmer

# Exposé - Galerie



1OG Flur



1OG Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



1OG Kinderzimmer



1OG Bad

# Exposé - Galerie



1OG Küche



EG Esszimmer

# Exposé - Galerie



EG Küche



EG Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



EG Flur



EG Bad



EG Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



EG Ausgang Flur Garten



EG Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



EG Büro



Keller

# Exposé - Galerie



Gas Brennwertgerät



Außenbereich Sauna

# Exposé - Galerie



Sauna Dusche Dampfbad Ruheraum



Terrasse mit offenen Kamin