

# Exposé

## Zweifamilienhaus in St. Katharinen Hergarten

♥ **RESERVIERT !!! ST.KATHARINEN HARGARTEN 1-3 FAM-  
HAUS TRAUMBLICK** ☀



Objekt-Nr. **OM-326186**

**Zweifamilienhaus**

Verkauf: **229.000 €**

Nollerweg 11  
53562 St. Katharinen Hergarten  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	1967	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.063,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	12,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	188,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	100,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

RESERVIERT !! Zur Zeit können durch die hohe Nachfrage erstmal keine weiteren Besichtigungen mehr gemacht werden.

Diese freistehende Immobilie hat mehrere Möglichkeiten der Nutzung.....Sie kann als Kapitalanlage oder zum Anbauen/Umbauen genutzt werden.

Durch verschieden KFW Förderungen und/oder handwerkliches Geschick gibt es die Möglichkeit ein Traumhaus auf einem sehr großen Grdst. mit Blicklage zu erschaffen. Ideal für Kinder und Haustiere.

Es wurde bis zuletzt als 3 Fam-Haus genutzt. Das Erdgeschoß mit 2 Zimmer, Küche, Bad (ca. 75qm) ist aktuell frei und kann barrierefrei selbstgenutzt oder vermietet werden. Die Fotos sind alle aktuell vom EG, da die beiden anderen Wohnungen vermietet sind.

Die Wohnung im I.OG haben 3 ZKB und im DG ebenfalls 3ZKB sind vermietet.

Im UG befindet sich eine Waschküche, großer Heizungsraum mit Werkstatt sowie noch 2 weitere Kellerräume mit Ausgang in den Garten. Unter der Garage ist noch der Öltank mit einem weiteren großen Lagerraum.

Einen Bebauungsplan gibt es lt. Aussage vom Bauamt nicht.

## Ausstattung

Das Haus verfügt über doppelverglaste Kunststofffenster, eine Öl-Brennwertheizung und befindet sich in einem ordentlichen Allgemeinzustand.

### **Fußboden:**

Laminat, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

VERKAUF VON PRIVAT, VON MAKLERANFRAGEN BITTEN WIR AUSDRÜCKLICH ABZUSEHEN !!!

Der Energieausweis ist noch in Bearbeitung.

Bei hinterlassen einer Rufnummer können wir gerne nähere Informationen tel. klären.

Von Besuchen bitten wir ausdrücklich abzusehen. Es kann sich gerne von außen das Haus angesehen werden, jedoch bitten wir die Kontaktaufnahme nur über diese Anzeige vorzunehmen.

## Lage

St. Katharinen liegt auf einer Höhe von 319 m ü. NHN, nur 6 km entfernt von der Stadt Linz am Rhein.

Die Kreisstadt Neuwied liegt 30 km südlich der Gemeinde.

St. Katharinen grenzt an die Ortsgemeinde Vettelschoß, die Gemeinden Neustadt (Wied) und Roßbach, die Höhenlagen der Gemeinde Dattenberg und im Westen die Stadt Linz am Rhein.

Der Ort verfügt über einen Lebensmittelladen, eine Bäckerei, eine Postfiliale, zwei Banken .

Der Kindergarten, die Grundschule und ein Sportzentrum befinden sich nur knapp 1 km entfernt im Ort.

Weitere Schulen wie Gymnasium oder Realschule befinden sich in Neustadt/ Wied, ca 8 km entfernt.

St. Katharinen liegt nur 7km vor der Stadt Linz am Rhein. Von dort hat man eine sehr gute Anbindung an das Bahnnetz.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

