Ihr Ansprechpartner:
Herr Maximilian Specht
abc Specht GmbH & Co. KG
Wilhelm-Mangels-Straße 22
65183 Montbaur

Tel.: (02602) 83 99 84 0
Mobil: 0151 6522 4325
Fax: (02604) 6680
E-Mail: m.specht@abc-specht.de
Web: www.abc-immobilienmakler.de

abc Specht GmbH & Co. KG

Eigennutzung und Kapitalanlage vereint - Gepflegtes Dreifamilienhaus mit viel Potential



Oberdorfstraße 11, 56355 Kehlbach

Ihr Ansprechpartner:
Herr Maximilian Specht
abc Specht GmbH & Co. KG
Wilhelm-Mangels-Straße 22
65183 Montbaur

Tel.: (02602) 83 99 84 0
Mobil: 0151 6522 4325
Fax: (02604) 6680
E-Mail: m.specht@abc-specht.de
Web: www.abc-immobilienmakler.de

abc Specht GmbH & Co. KG

Wohnfläche	ca. 331 m²
Nutzfläche	ca. 50 m²
Anzahl Zimmer	11
Anzahl Schlafzimmer	5
Anzahl Badezimmer	3
Grundstücksgröße	ca. 1.686 m²
Anzahl sep. WC	1
Kaufpreis	537.000,00 €
Außen-Provision	3,57 %
Kaufpreis / m²	1.622,36 €
Baujahr	1973
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	194,80 kWh/(m²*a)
Energieausweis gültig bis	06.08.2034
Baujahr lt. Energieausweis	1973
wesentlicher Energieträger	Pelletheizung

Beschreibung

Dieses gepflegte Dreifamilienhaus in Kehlbach bietet mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 331 m² vielseitige Möglichkeiten für Eigennutzer und Kapitalanleger. Die drei Wohneinheiten verteilen sich auf das Keller-, Erd- und Dachgeschoss und verfügen jeweils über einen eigenen Außenbereich.

Die großzügige Erdgeschosswohnung mit ca. 134 m² Wohnfläche steht derzeit leer und kann kurzfristig selbst bezogen oder neu vermietet werden. Ihre durchdachte Raumaufteilung mit mehreren Schlaf- beziehungsweise Arbeitszimmern bietet ausreichend Platz für Familien und Paare mit erhöhtem Raumbedarf.

Die ausgebaute Dachgeschosswohnung umfasst ca. 113 m² und ist bereits seit 2004 an ein Ehepaar vermietet. Ein besonderes Highlight ist die großzügige Dachterrasse oberhalb der Garage, die einen schönen Blick in die umliegende Landschaft ermöglicht.

Im Kellergeschoss befindet sich eine weitere Wohneinheit mit ca. 84 m² gemäß vorliegender Flächenberechnung. Diese wird derzeit von einem auswärtigen Ehepaar als Ferienwohnung genutzt und verfügt über eine eigene Terrasse mit Zugang zum Garten.

Für die Immobilie liegt bereits eine Teilungserklärung vor, sodass das Gebäude in rechtlich eigenständige Wohnungseigentumseinheiten aufgeteilt ist. Dies eröffnet zusätzliche Flexibilität hinsichtlich der zukünftigen Nutzung und einer möglichen separaten Veräußerung der Wohnungen.

Das Gebäude befindet sich insgesamt in einem guten und gepflegten Zustand. Die Kombination aus einer sofort verfügbaren Wohnung und bestehenden Mietverhältnissen eröffnet unterschiedliche Nutzungsperspektiven – vom Mehrgenerationenwohnen bis zur langfristigen Kapitalanlage.

Ihr Ansprechpartner:
Herr Maximilian Specht
abc Specht GmbH & Co. KG
Wilhelm-Mangels-Straße 22
65183 Montbaur

Tel.: (02602) 83 99 84 0
Mobil: 0151 6522 4325
Fax: (02604) 6680
E-Mail: m.specht@abc-specht.de
Web: www.abc-immobilienmakler.de

Ausstattung

Die Immobilie überzeugt durch eine solide Bausubstanz, einen gepflegten Erhaltungszustand und eine funktionale Ausstattung.

Die Wärmeversorgung erfolgt über eine Pelletheizungsanlage aus dem Jahr 2013. Die Fenster wurden größtenteils erneuert. In den Wohnräumen sorgen großzügige Fensterflächen für angenehme Lichtverhältnisse.

Die Innenausstattung umfasst überwiegend pflegeleichte Fliesen- und Laminatböden. Die Räume sind funktional geschnitten und bieten vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten.

Zur Immobilie gehören außerdem eine Garage, zusätzliche Abstellflächen sowie separate Technik- und Nebenräume. Die vorhandenen Außenflächen und der Garten ergänzen das Raumangebot.

Insgesamt präsentiert sich das Haus in einem ordentlichen Zustand und bietet eine gute Grundlage für die weitere Nutzung ohne umfassende grundlegende Veränderungen.

Lage

Die Immobilie befindet sich in der Oberdorfstraße 11 in 56355 Kehlbach, einer kleinen Ortsgemeinde im Rhein-Lahn-Kreis. Die ländlich geprägte Umgebung des westlichen Hintertaunus zeichnet sich durch weitläufige Wiesen, Felder und Wälder sowie eine angenehme, ruhige Wohnatmosphäre aus.

Die nahegelegene Stadt Nastätten bildet das regionale Versorgungszentrum und bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Schulen und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Auch die umliegenden Städte Bad Ems, Lahnstein und Koblenz sind über das regionale Straßennetz erreichbar.

Die Lage eignet sich besonders für Menschen, die naturnahes Wohnen mit einem hohen Maß an Ruhe und Erholung verbinden möchten, ohne vollständig auf die Infrastruktur der umliegenden Städte verzichten zu müssen.

Sonstige Angaben

Alle Angaben in diesem Exposé beruhen auf Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer oder von Dritten zur Verfügung gestellt wurden. Für deren Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität übernehmen wir keine Gewähr. Irrtümer, Änderungen und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

Die angegebenen Wohn- und Nutzflächen basieren auf den vorliegenden Berechnungen und wurden durch uns nicht eigenständig überprüft. Dies gilt insbesondere für die baurechtliche Genehmigung und zulässige Nutzung der einzelnen Wohneinheiten, einschließlich des ausgebauten Dachgeschosses und der Wohnung im Kellergeschoss.

Die im Exposé verwendeten Fotografien können zur besseren Darstellung hinsichtlich Belichtung, Farbgebung und Entfernung persönlicher Gegenstände digital bearbeitet worden sein. Sie dienen der Veranschaulichung und stellen keine verbindliche Beschaffenheitsvereinbarung dar.

Dieses Exposé dient ausschließlich der unverbindlichen Vorabinformation. Rechtlich maßgeblich sind ausschließlich die Vereinbarungen im notariellen Kaufvertrag.

Objekttitel

Eigennutzung und Kapitalanlage vereint - Gepflegtes Dreifamilienhaus mit viel Potential

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt.
Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

Ihr Ansprechpartner:
Herr Maximilian Specht
abc Specht GmbH & Co. KG
Wilhelm-Mangels-Straße 22
65183 Montbaur

Tel.: (02602) 83 99 84 0
Mobil: 0151 6522 4325
Fax: (02604) 6680
E-Mail: m.specht@abc-specht.de
Web: www.abc-immobilienmakler.de



Ausblick Balkon



Wohnzimmer EG



Wohnzimmer EG



Schlafzimmer EG



Schlafzimmer 2 EG



Schlafzimmer 3 EG

Ihr Ansprechpartner:
Herr Maximilian Specht
abc Specht GmbH & Co. KG
Wilhelm-Mangels-Straße 22
65183 Montbaur

Tel.: (02602) 83 99 84 0
Mobil: 0151 6522 4325
Fax: (02604) 6680
E-Mail: m.specht@abc-specht.de
Web: www.abc-immobilienmakler.de



Küche EG



Bad EG



WC EG



Garten



Pelletheizung



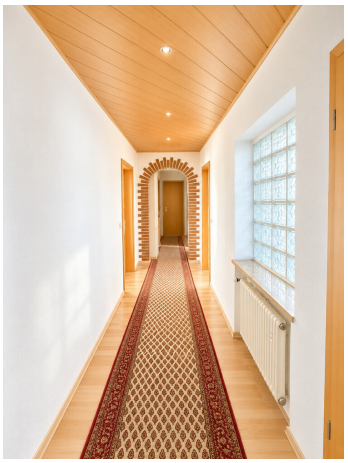
Heizung

Ihr Ansprechpartner:
Herr Maximilian Specht
abc Specht GmbH & Co. KG
Wilhelm-Mangels-Straße 22
65183 Montbaur

Tel.: (02602) 83 99 84 0
Mobil: 0151 6522 4325
Fax: (02604) 6680
E-Mail: m.specht@abc-specht.de
Web: www.abc-immobilienmakler.de



Abstellraum EG



Flur EG



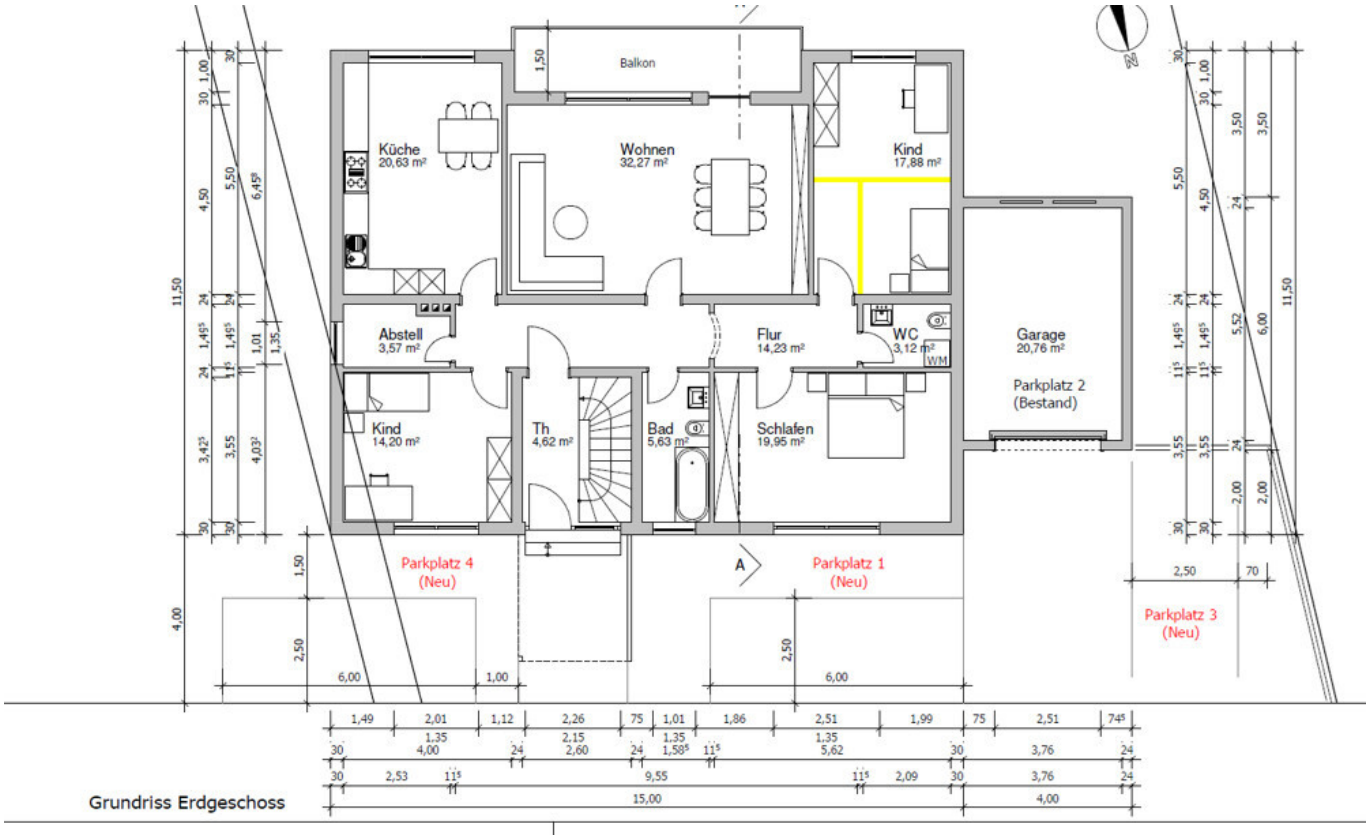
Außenansicht



Außenansicht

Ihr Ansprechpartner:
Herr Maximilian Specht
abc Specht GmbH & Co. KG
Wilhelm-Mangels-Straße 22
65183 Montbaur

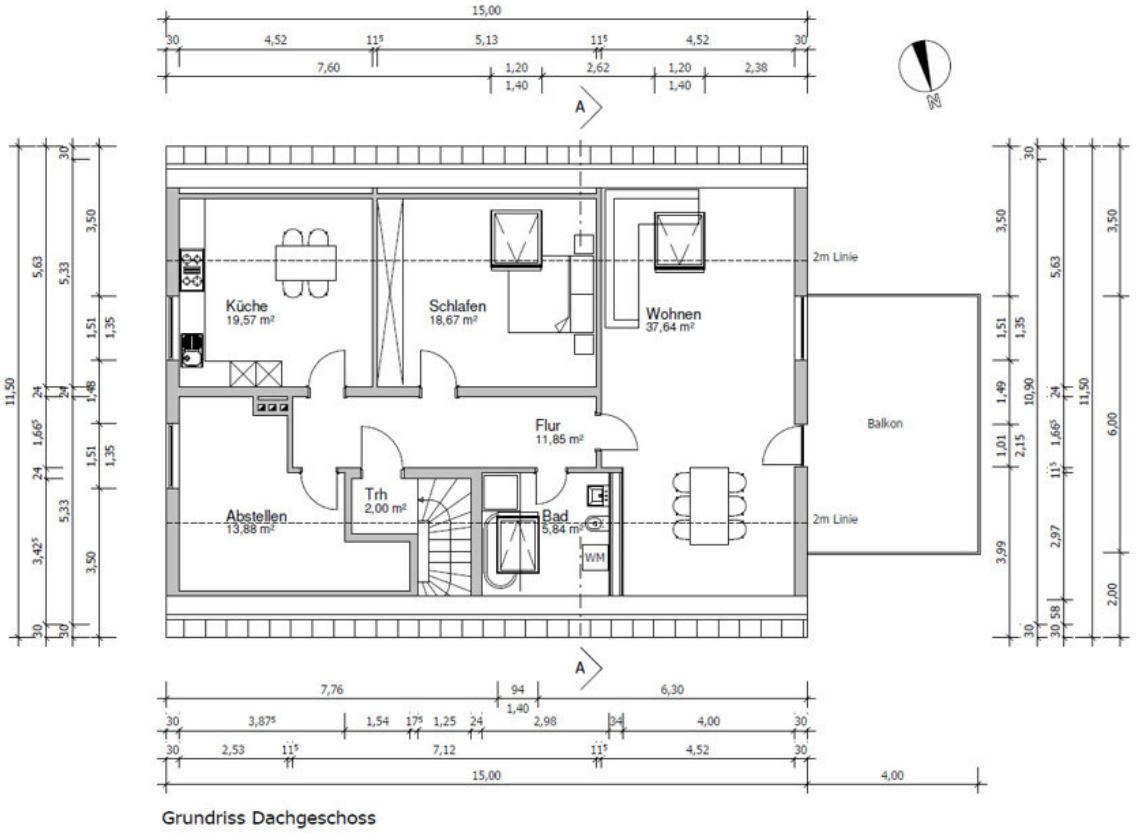
Tel.: (02602) 83 99 84 0
Mobil: 0151 6522 4325
Fax: (02604) 6680
E-Mail: m.specht@abc-specht.de
Web: www.abc-immobilienmakler.de



Grundriss EG

Ihr Ansprechpartner:
Herr Maximilian Specht
abc Specht GmbH & Co. KG
Wilhelm-Mangels-Straße 22
65183 Montbaur

Tel.: (02602) 83 99 84 0
Mobil: 0151 6522 4325
Fax: (02604) 6680
E-Mail: m.specht@abc-specht.de
Web: www.abc-immobilienmakler.de

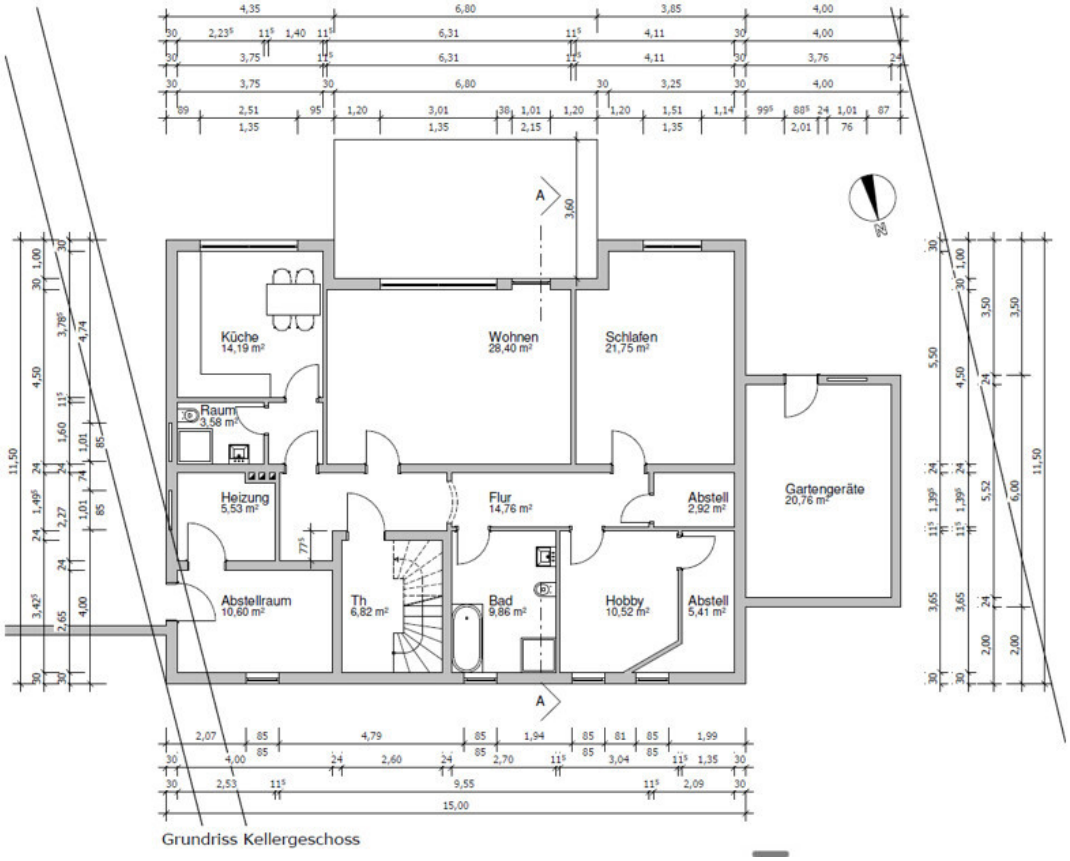


Grundriss Dachgeschoss

Grundriss DG

Ihr Ansprechpartner:
Herr Maximilian Specht
abc Specht GmbH & Co. KG
Wilhelm-Mangels-Straße 22
65183 Montbaur

Tel.: (02602) 83 99 84 0
Mobil: 0151 6522 4325
Fax: (02604) 6680
E-Mail: m.specht@abc-specht.de
Web: www.abc-immobilienmakler.de



Grundriss KG