Schnorrenberger Immobilien Gruppe
Mit gutem Gefühl in besten Händen

Immobilienexposé

# Solides Wohnhaus mit Potenzial - am Ortsrand (Sackgasse) gelegen!

**Objekt-Nr.:**
**20014-AK-W-2737**



Änderungen und Irrtümer vorbehalten.

# Haus zum Kauf

Solides Wohnhaus mit Potenzial - am Ortsrand (Sackgasse) gelegen!

## Kaufpreis
**145.000 €**

| 117 m² | 4 | 558 m² | 1956 |
|---|---|---|---|
| Wohnfläche (ca.) | Zimmer | Grundstück (ca.) | Baujahr |

# Preise & Kosten

| | | |
|---|---|---|
| **Preise** | Kaufpreis | 145.000 € |
| **Käuferprovision zzgl. USt.** | 3,57% inkl. 19% MwSt. | |

# Die Immobilie

| | | |
|---|---|---|
| **Objekt-Nr** | 20014-AK-W-2737 | |
| **Weitere Flächen** | Wohnfläche (ca.) | 117 m² |
| | Zimmer | 4 |
| | Grundstück (ca.) | 558 m² |
| **Weitere Informationen** | verfügbar ab | nach Vereinbarung |
| **Zustand und Bauart** | Baujahr | 1956 |
| | Zustand | teil/ |
| | Unterkellert | Ja |
| **Ausstattungsdetails** | Boden | Fliesen, Laminat |
| **Sonstige** | Heizungsart | Zentralheizung |

# Beschreibung

Das voll unterkellerte Wohnhaus wurde ca. 1958 als massives Doppelhaus mit Garage errichtet. Das Wohnhaus ist so konzipiert, dass Sie hier zwei separate Wohneinheiten vorfinden - die untere Einheit ist aktuell vermietet. Ebenso besteht aber auch die Möglichkeit, das Haus komplett selbst zu bewohnen. Die Innenausstattung sowie das Badezimmer im Erdgeschoss entsprechen dem Baujahr der Immobilie und benötigen vor Ihrem Einzug eine Renovierung, das Badezimmer im Obergeschoss wurde 2005 modernisiert. Nach Erledigung sämtlicher Gewerke haben Sie uns Ihre Familie ein grundsolides Eigenheim in hervorragender, familienfreundlichen Wohnlage.

Im rückwärtigen Bereich des Objektes befindet sich die Garage, hier besteht die Möglichkeit eine Dachterrasse mit Zugang vom Wohnbereich zu errichten. Der ebene Garten ist pflegeleicht angelegt und bietet Platz zum Spielen und zum Gestalten. Ein kleines Gewächshaus steht zum Anbau von Gemüse zur Nutzung zur Verfügung. Das Erbbaugrundstück hat eine Größe von ca. 558 m² und die jährlich zu entrichtende Erbpacht beträgt ca. € 112,-, - die Restlaufzeit der Erbpacht beträgt 32 Jahre.

# Ausstattung

Beheizung sowie die Warmwasserversorgung der Immobilie erfolgt über eine Gas-Zentralheizung (1999). Sämtliche Heizkörper sind mit Wärmezähler versehen. Beide Etagen verfügen über eigene Stromzähler. Die Böden sind aktuell mit Laminat und Fliesen ausgestattet und die Kunststofffenster sind isolierverglast. Das Badezimmer im Obergeschoss ist mit hellen, zeitlosen Fliesen ausgestattet und bietet einen Waschtisch, ein WC und eine Badewanne.

## Lage

Die Immobilie ist hervorragend gelegen zwischen Wissen und Altenkirchen in angenehmer Ortsrandlage mit hervorragender Anbindung.
Die ansässigen Schulen (Grundschule und Gesamtschule) sowie Kindergarten sind in wenigen Gehminuten zu erreichen. In unmittelbarer Nähe erreichen Sie das größte Naturfreibad der gesamten Region (Thalhauser Mühle). Der nächste S-Bahnanschluss + Haltepunkt S-Bahn-Netz Köln befindet sich im ca. 2 km entfernten Au/Sieg. Von hier haben Sie Anschluss in Richtung Köln/Bonn, Siegen/Gießen und Westerburg/Limburg! Die Immobilie liegt naturnah im Westerwald mit guten Anschlüssen in die Region und die überregionalen Zentren im Rheinland und Siegerland.

## Sonstiges

In der Gemeinde Hamm/Sieg als Verwaltungssitz der Verbandsgemeinde Hamm (Kreis Altenkirchen/Westerwald) finden Sie eine komplette Infrastruktur und Nahversorgung mit den Annehmlichkeiten einer Kleinstadt (3.500 Einwohner*innen)Einzelhandelsgeschäfte, Supermärkte, Banken, Ärzte, Friseure, Fitnessstudio und Restaurants, Lokale und Apotheken – Schulen und Kindergärten sind ebenso zahlreich vertreten wie Vereine und Freizeitmöglichkeiten. Hier fehlt es Ihnen an nichts! Ein S-Bahnanschluss der Siegstrecke Köln/Bonn/Siegen/Gießen ist in wenigen PKW-Minuten erreichbar (Au/Sieg). Außerdem befindet sich in Hamm das Deutsche Raiffeisenmuseum. Wenige Schritte entfernten ist ein gemütliches Gasthaus.

# Energiebedarfsausweis

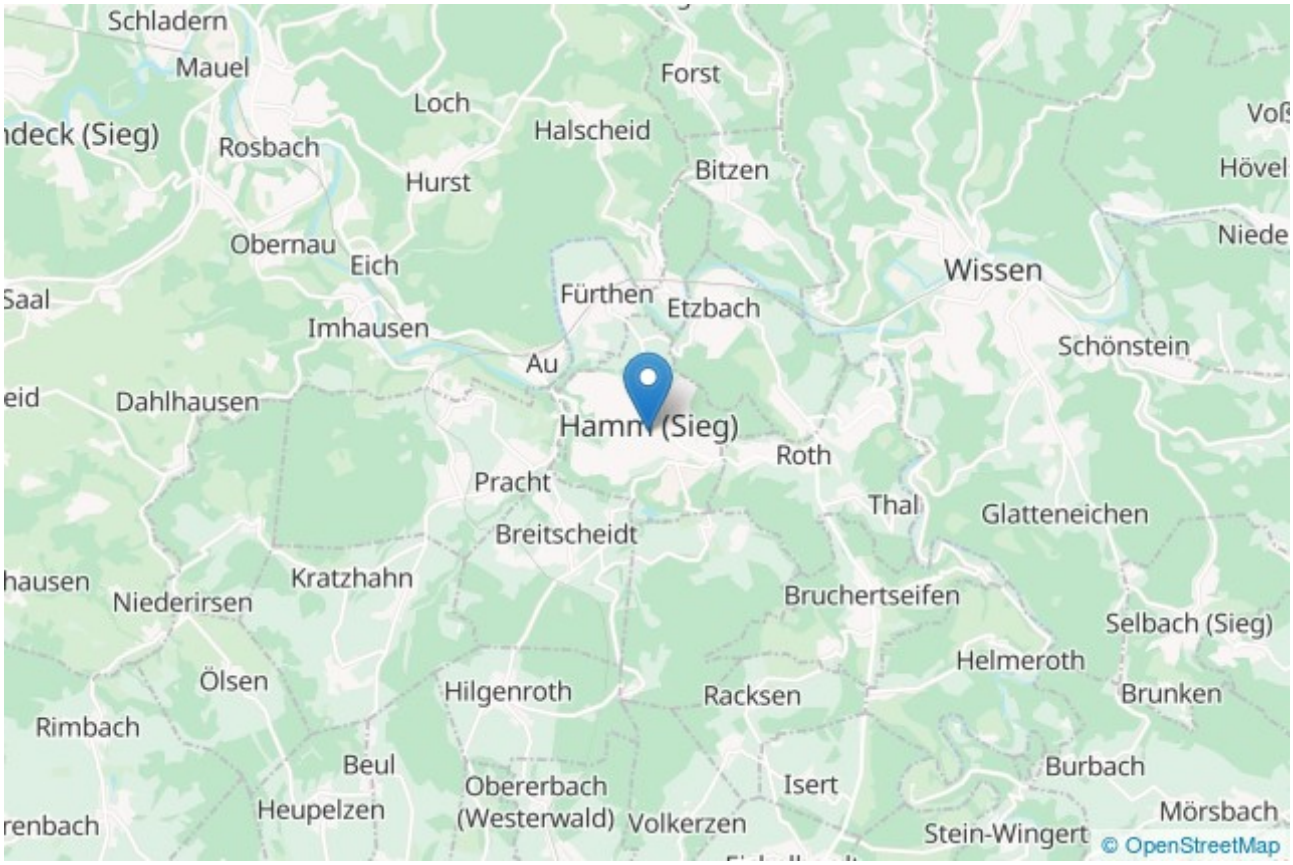
| | |
|---|---|
| **Endenergiebedarf** | 396,40 kWh/(m²*a) |
| **Energieverbrauch inkl. Warmwasser** | ✓ |
| **Befeuerungsart** | Gas |
| **Wesentlicher Energieträger** | GAS |
| **Energieeffizienzklasse** | H |
| **Gültig bis** | 27.02.2034 |

# Ihr Ansprechpartner

| | |
|---|---|
| **Name** | Mike Görgen |
| **Telefon** | 02742 6919910 |
| **Ort** | 57537 Wissen |
| **E-Mail** | info@bender-immobilien.de |
| **Homepage** | https://www.schnorrenberger.de |

# Lage und Umgebung

57577 Hamm



Hausansicht

Flur Eingangsbereich

Küche EG

Wohnzimmer EG

Badezimmer EG

Badezimmer OG

Küche OG

Küche OG

Flur OG

Wohnzimmer OG

Schlafzimmer OG

Objektansicht v. hinten

Garten