

## Lebensqualität in Hülle und Fülle!

56581 Ehlscheid, Mehrfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: 4206



Wohnfläche ca.: **350 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **12** - Kaufpreis: **379.000 EUR**



## Lebensqualität in Hülle und Fülle!

Objekt ID	4206
Objekttypen	Haus, Mehrfamilienhaus
Adresse	56581 Ehlscheid
Wohnfläche ca.	350 m <sup>2</sup>
Nutzfläche ca.	100 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.	1.312 m <sup>2</sup>
Zimmer	12
Schlafzimmer	6
Badezimmer	4
Separate WC	3
Balkone	1
Terrassen	1
Zustand	gepflegt
Stellplätze gesamt	12
Stellplätze	12 Stellplätze
Ausstattung / Merkmale	Balkon, Sauna, Separates WC, Teilunterkellert, Terrasse
Käuferprovision	3,57% zzgl. MwSt.
Kaufpreis	379.000 EUR



## Objektbeschreibung

Lebensqualität in Hülle und Fülle!

Potenzial für MEHR - werden Sie denken, wenn Sie dieses Gebäude betreten.

Fast 200 m<sup>2</sup> Fläche erwarten Sie im Erdgeschoss mit drei vorhandenen Hauseingängen.

Ein Zugang ist sogar barrierefrei. Dieses Erdgeschoss bietet Potenzial für 2 bis 3 Wohneinheiten.

Im Obergeschoss erwarten sie 3 Zimmer, Küche, Bad , Sauna und ein G-WC. Vom Wohnzimmer aus tritt man auf einen modernen Balkon mit wunderschöner Aussicht ins Grüne.

Über ein außenliegendes Holztreppenhaus erreichen Sie das Dachgeschoss. Hier befinden sich 2 Zimmer und ein Duschbad, Kinderzimmer oder die fünfte Wohnung ?

Erwähnenswert ist die riesige Dachfläche über dem Erdgeschoss. Hier bietet sich eine tolle Dachterrasse an oder auch ein Ausbau zu einem Wintergarten.

Zurzeit wird diese Immobilie als Café/Restaurant im Erdgeschoss und als Wohnung im Obergeschoss mit Dachgeschoss genutzt auf einem 1312 m<sup>2</sup> großen Grundstück.

Hier bietet Ihnen dieses Haus ein hohes Maß an Lebensqualität , denn die Lage ist hierfür ein entscheidendes Kriterium.

Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung von den Vorzügen dieser Immobilie und entdecken Sie das versteckte Potenzial....

## Ausstattung

Diese Immobilie verfügt über insgesamt ca.350 m<sup>2</sup> Wohn-/Gewerbefläche, welche aktuell auf eine Wohneinheit und eine Gewerbeeinheit aufgeteilt ist sowie ca. 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche.

Die gesamte Wohn-/Nutzfläche, inklusiv Kellerräume und der Garage beträgt ca. 465 m<sup>2</sup>.

Vor dem Haus befinden sich 2 PKW- Stellplätze und hinter dem Haus mindestens 11 Pkw- Außenstellplätze sowie eine Garage.

ERDGESCHOSS: Anbau Café 1962, Gaststättenerweiterung 1980

Gewerbefläche ca. 200 m<sup>2</sup>, zzgl. ca. 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche, Garagen und Treppenhaus

Café | Gastraum | Schänke | Küche | WC Damen | WC Herren

Das Café/Restaurant ist geöffnet.

OBERGESCHOSS: Wohnraumerweiterung 1980

Wohnfläche ca. 120 m<sup>2</sup>, Treppenhaus und Balkon

Wohnzimmer | 2 Schlafzimmer | Küche | Bad | G-WC | Sauna

Aktuell vom Eigentümer bewohnt, verfügbar nach Vereinbarung.

DACHGESCHOSS: Ausbau 1991

Wohnfläche 30 m<sup>2</sup>

2 Schlafzimmer | Duschbad/Flur

Wird Aktuell vom Eigentümer mitgenutzt.



## UNTERGESCHOSS:

Nutzfläche ca. 100 m<sup>2</sup>

4 Kellerräume | Waschküche | Techniklager | Flur | Treppenhaus

- Dach mit Pfannen eingedeckt von 2000
- Photovoltaikanlage von Januar 2023 99.9 % Direkteinspeisung
- Bad OG von 2018
- Bad DG von 1995

## Sonstiges

Energieausweisdaten:

Energieausweistyp: Bedarfsausweis

Energiekennwert Wärme: 790,2 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

Energiekennwert Strom: 8,8 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

Energie mit Warmwasser: Ja

Baujahr: 1930/1962/1986

Heizungsart: Zentralheizung

Befuerung/Energieträger: Erdgas E

Das Baujahr und alle Maße sind ca.-Angaben, insbesondere die Wohnfläche und die Grundstücksfläche sind vor Ort zu prüfen und sind beschreibend und keine wesentliche Eigenschaft. Wir sind für Käufer und Verkäufer provisionsberechtigter Makler. Die Käufermaklerprovision beträgt 3,57% inkl. der gesetzl. MwSt. Durch die Besichtigung eines von uns angebotenen Objektes oder durch Verhandlungen mit dem Verkäufer, akzeptieren Sie unsere Geschäftsbedingungen.

## Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	10.07.2033
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1930
Primärenergieträger	Gas



## Lage

Die hier angebotene Immobilie befindet sich im Luftkurort Ehlscheid. Ehlscheid liegt in der Ferienregion "Rheinischer Westerwald".

Im Ort befindet sich ein Café, ein Hotel-Restaurant, ein Geschäft mit integrierter Poststelle, Zeitungen und Wäschereiannahme, eine Massagepraxis sowie ein Geschäft mit Elektrobedarf.

Den 'Ehlscheider Stock' mit Aldi, dm-Markt und REWE erreichen Sie in wenigen Minuten mit dem Auto oder mit dem Bus, der stündlich zwischen Neuwied und Ehlscheid verkehrt.

Kindergarten und Grundschule sind in den benachbarten Orten Kurtscheid und Rengsdorf vorhanden.

Die Region bietet zahlreiche Freizeiteinrichtungen, wie z. B. Kunstrasenplatz und Tennisplätze, Kinderspielplätze, Reitanlagen, und eines der schönsten und modernsten Edelstahlbecken Freibäder im gesamten Umkreis.

Weiter gibt es mehr als 150 km gekennzeichnete Wanderwege durch stille Täler und idyllische Hochwälder mit zahlreichen Rastmöglichkeiten. Über 40 km Radwanderwege und 70 km Mountain-Bike-Strecken verschiedener Schwierigkeitsgrade lassen das Herz jedes Bikers höher schlagen.

Der Nachbarort Rengsdorf zeichnet sich durch eine gute Infrastruktur aus

Im Ort finden Sie alle Geschäfte des täglichen Bedarfs - Ärzte, eine Apotheke, Banken, Frisöre, Blumengeschäfte sowie eine sehr gut geführte Parfümerie.

Die nächstgrößeren Städte sind die Kreisstadt Neuwied (ca. 10 Minuten mit dem PKW) und Koblenz (18-25 Minuten, je nach Verkehrslage).



# STREFFING *Immobilien*



Titelbild



Bild



Bild



Bild



Bild



Bild



# STREFFING

## Immobilien



Bild



Bild



Bild



Bild



Bild



Bild



# STREFFING *Immobilien*



Bild



Bild



Bild



Bild



Bild



Bild



# STREFFING *Immobilien*



Bild

