



**Schnorrenberger** Immobilien Gruppe

Mit gutem Gefühl in besten Händen

**Immobilien-Exposé**

**Kapitalanleger aufgepasst - Wohn- und  
Geschäftshaus mit Garage in ruhiger  
Lage von Dornburg!**

**Objekt-Nr.:**

**20014-WW-M-2278**

# Haus zum Kauf

in 65599 Dornburg





## Details

Käuferprovision zzgl. USt.

**3,57 % inkl. 19 % MwSt.**

Wohnfläche (ca.) <b>167 m<sup>2</sup></b>	Zimmer <b>13</b>	Nutzfläche (ca.) <b>173 m<sup>2</sup></b>
Grundstück (ca.) <b>463 m<sup>2</sup></b>	Anzahl Etagen <b>2</b>	Anzahl Schlafzimmer <b>11</b>
Anzahl Badezimmer <b>3</b>	Anzahl Stellplätze <b>4</b>	Anzahl separate WCs <b>1</b>
Anzahl Balkone <b>1</b>	Anzahl Terrassen <b>1</b>	Baujahr <b>1988</b>
Stellplatzpreis <b>0 €</b>	Stellplätze <b>3</b>	Stellplatzpreis (Garage) <b>0 €</b>
Garagenanzahl <b>1</b>	Zustand <b>gepflegt</b>	Unterkellert <b>teilweise</b>
Küche <b>Einbauküche</b>	Boden <b>Fliesen, Teppich, Parkett, Laminat, Kunststoff</b>	

## Beschreibung

Das einseitig angebaute Wohn-und Geschäftshaus (ehemalige Fremdenpension) wurde ca. 1988 in Massivbauweise errichtet und umfasst ein Grundstück von ca. 463 m<sup>2</sup>. Über drei Etagen erstreckt sich die ehemalige Pension, mit einer Wohnfläche von ca. 167 m<sup>2</sup> und einer Gewerbefläche von ca. 173 m<sup>2</sup>. Für Parkmöglichkeiten ist auch gesorgt, denn vor dem Objekt



befindet sich ein Hof und zusätzlich eine Garage. Der große Balkon im Obergeschoss mit Fernblick in den Westerwald runden den ländlichen Charme der Immobilie ab. Die Immobilie ist derzeit leerstehend.

## **Ausstattung**

- Gaszentralheizung aus dem Baujahr 2012
- isolierverglaste Kunststofffenster mit Rollläden
- Satteldach mit Kunstschiefer eingedeckt
- 3 Gartenhütten
- Garage
- eine große Terrasse, 2 Balkone

## **Sonstiges**

Im nordwestlichen Teil des Landkreises Limburg-Weilburg liegt die Gemeinde Dornburg, die sich in die Ortsteile Dorndorf, Frickhofen, Langendernbach, Wilsenroth und Thalheim unterteilt. Kinderbetreuungseinrichtungen (zum Teil ganztägig) befinden sich in allen Ortsteilen. Die Gemeinde verfügt über Grundschulen in den Ortsteilen Dorndorf, Langendernbach, Thalheim, Wilsenroth. In Frickhofen befindet sich die Mittelpunktschule St. Blasius mit Grund-, Haupt- und Realschulzweig. Den größten Teil des täglichen Bedarfs können die Einwohner vor Ort decken. Ärzte, Apotheken, Banken sowie mehrere Nahversorger sind in der Gemeinde zu finden. Durch Langendernbach verläuft die B54, die die direkte Anbindung in nur ca. 15 Fahrminuten zur A3 ermöglicht. Die Ortsteile Wilsenroth und Frickhofen verfügen jeweils über einen eigenen Bahnhof an der Bahnstrecke Limburg - Kreuztal.

## Lage & Umgebung

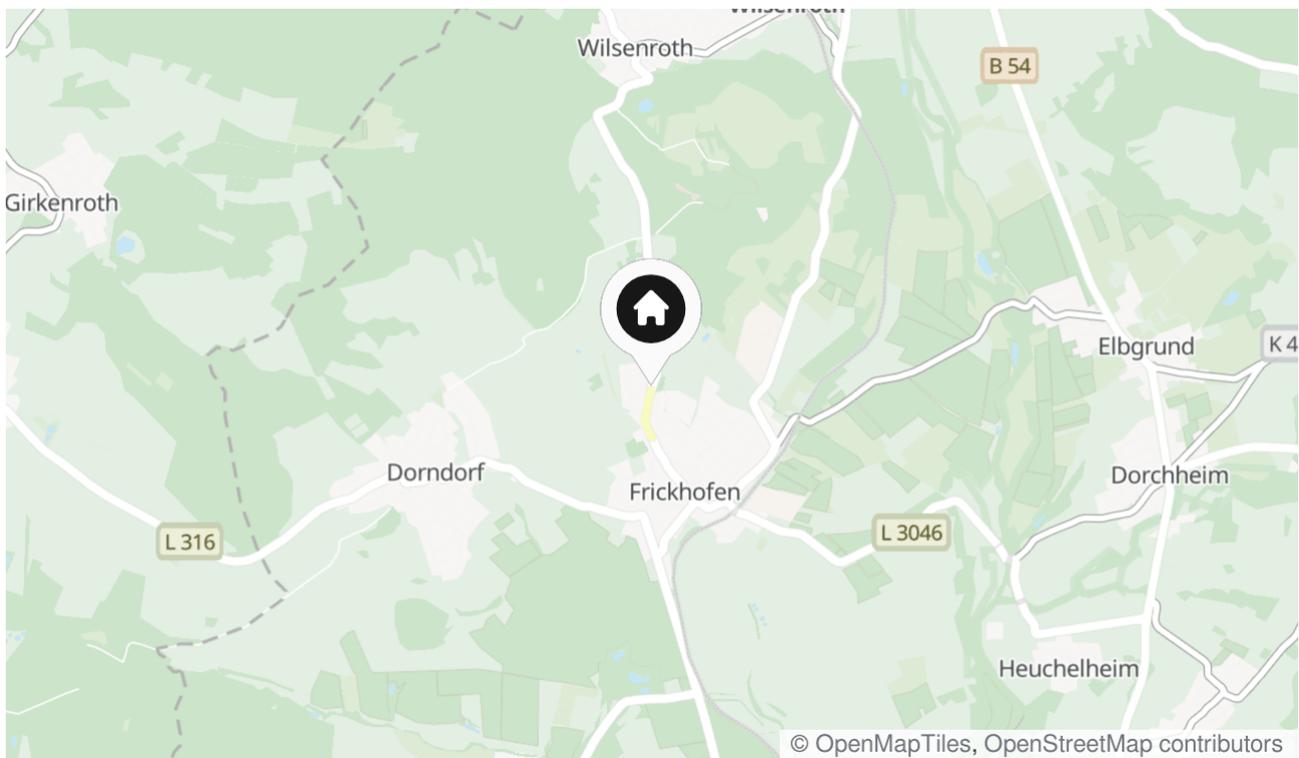
65599 Dornburg

Die Immobilie befindet sich im Ortsteil Dornburg-Wilsenroth. Wilsenroth ist ein Ortsteil der Gemeinde Dornburg im mittelhessischen Landkreis Limburg-Weilburg. Bahnhof, Bushaltsstelle, Bäckerei, Getränkehandlung, Grundschule, Kindergarten, Kirche und diverse Vereine sind im Ort vorhanden und teilweise auch fußläufig erreichbar.

Weitere Einkaufsmöglichkeiten gibt es u. a. auch im benachbarten Frickhofen.

Wilsenroth mit ca. 1300 Einwohnern gehört zur hessischen Gemeinde Dornburg mit 5 Ortsteilen und ist der höchstgelegene Ort, der sich durch seine idyllische Lage auszeichnet.

Aufgrund der Anbindung an die B54 ist Limburg mit der BAB A 3 ca. 20 km entfernt.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie



# Energieausweis

Endenergieverbrauch

**138,50 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

Energieverbrauch inkl. Warmwasser

**Ja**

Befeuerungsart

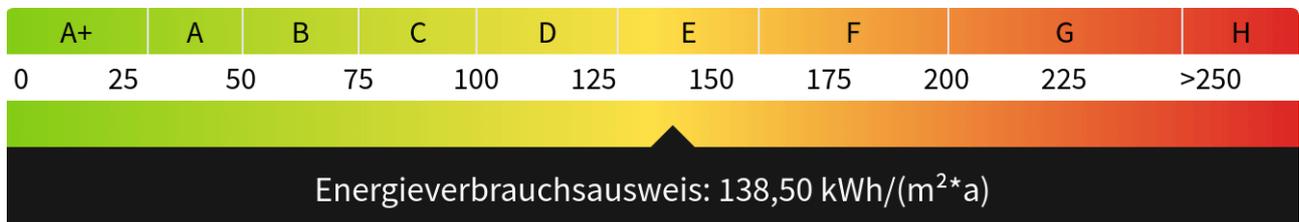
**Gas**

Wesentlicher Energieträger

**GAS**

Gültig bis

**16.10.2033**





Vorgarten



Hausansicht



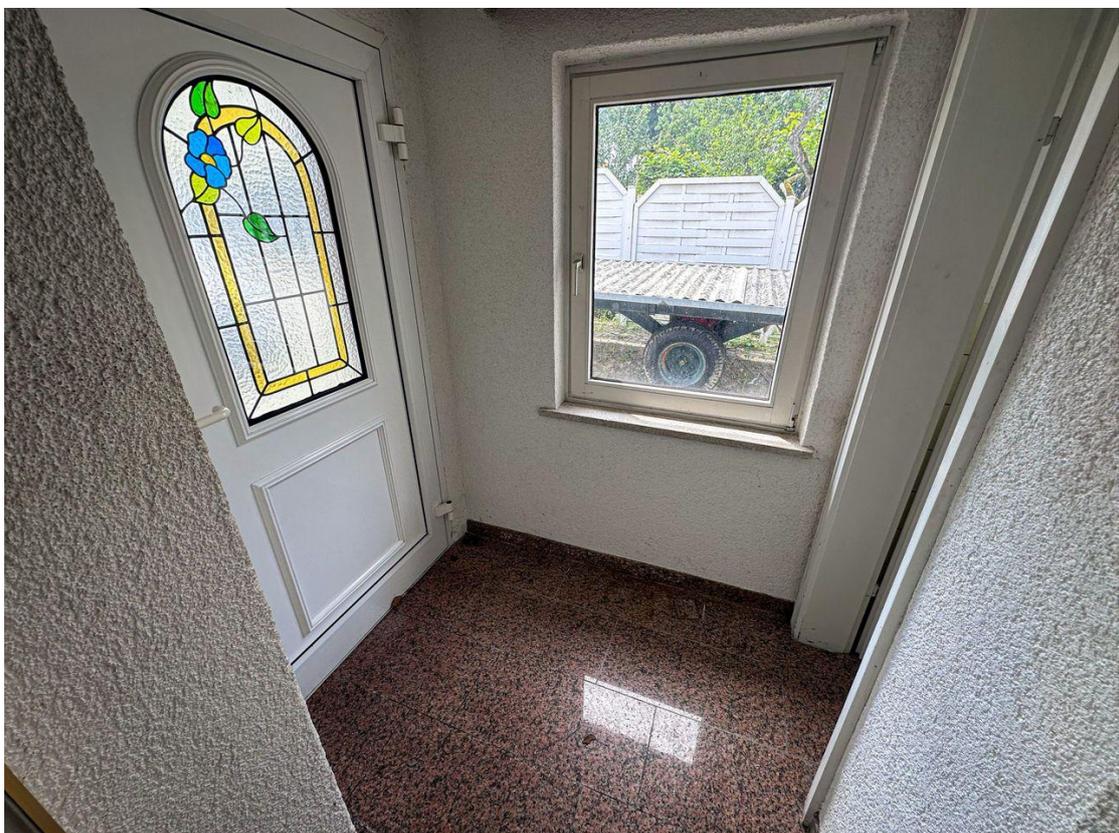
Vorderansicht



Vorderansicht



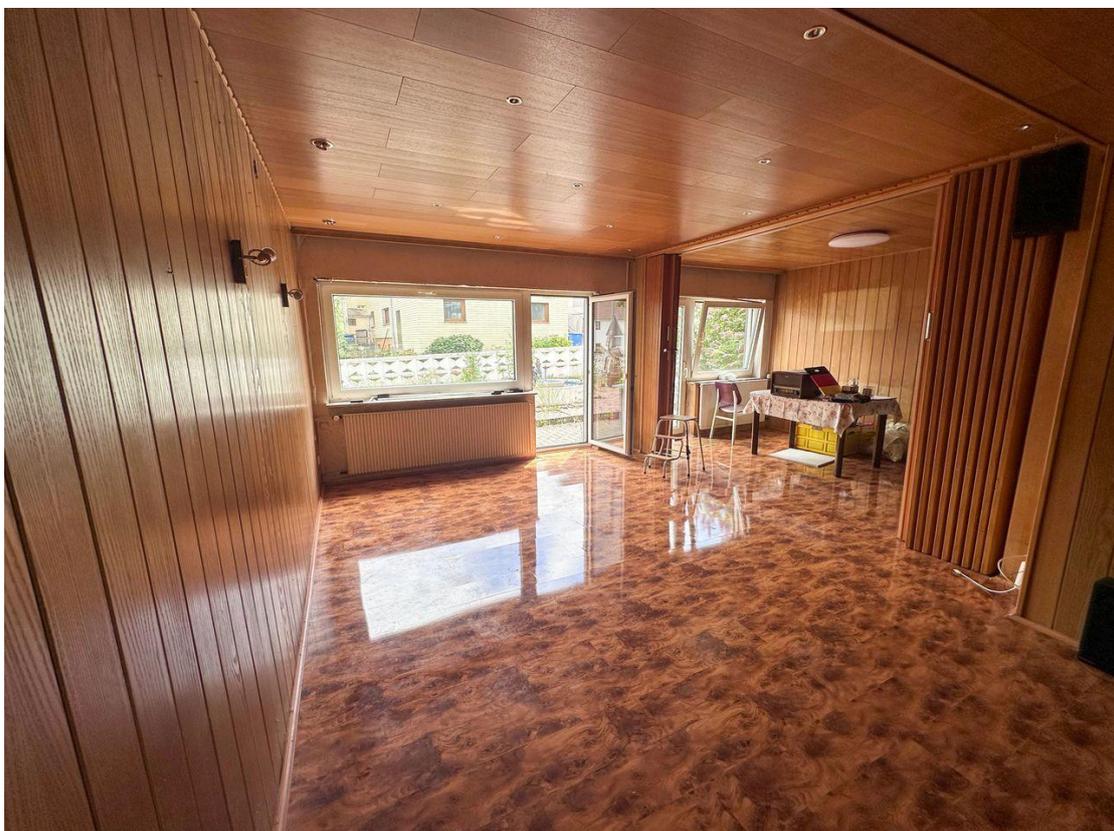
Hofeinfahrt-Garage



Eingangsbereich



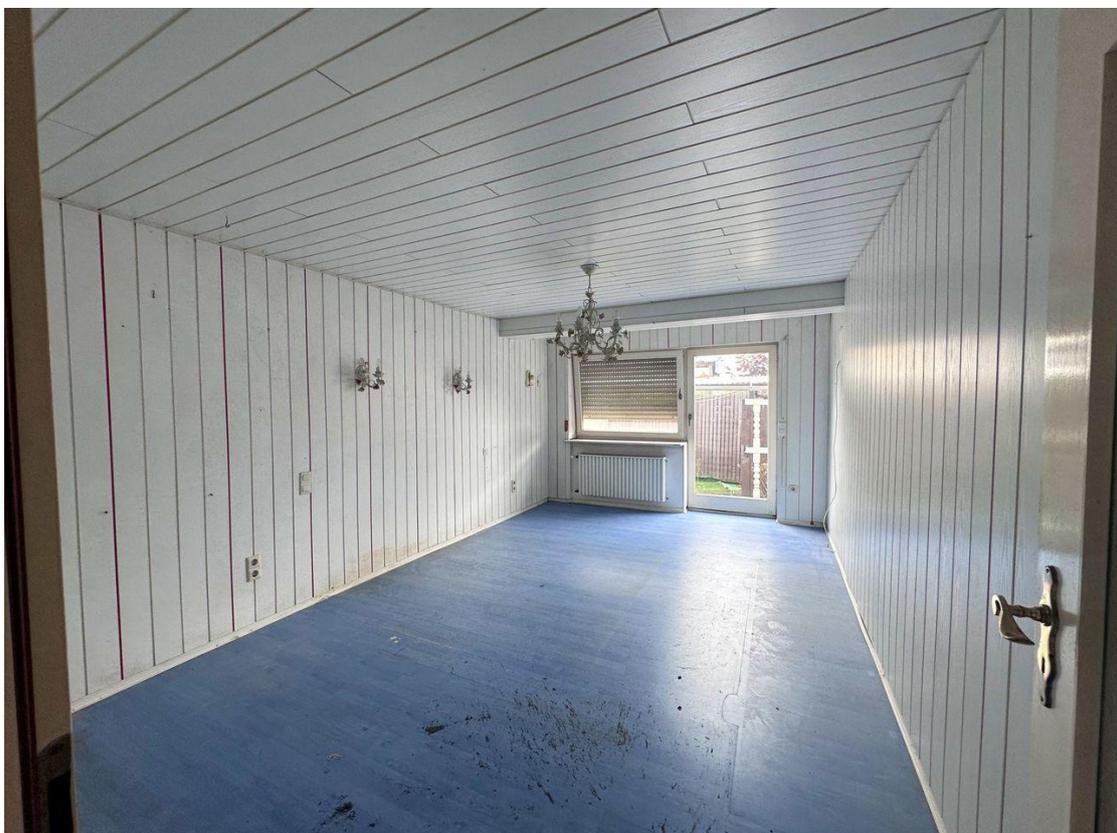
Aufenthaltsraum EG



Aufenthaltsraum EG



Zimmer EG



Schlafzimmer EG



Schlafzimmer OG



Schlafzimmer OG



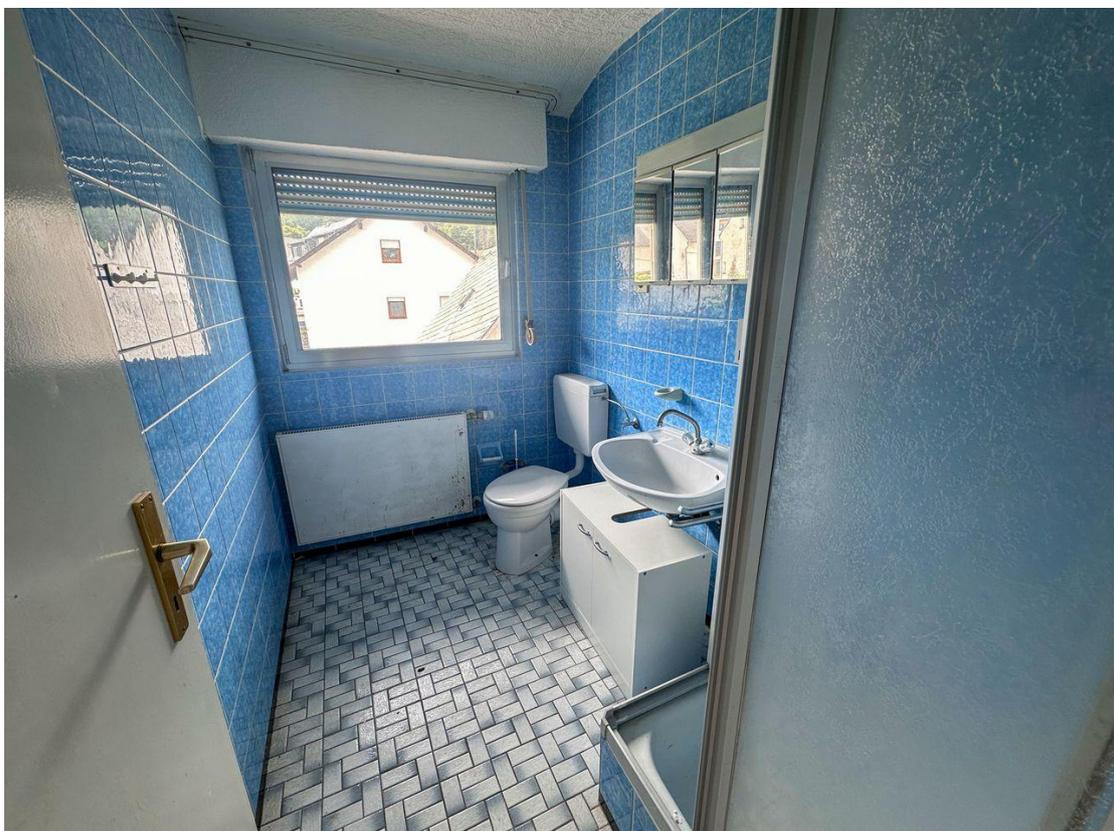
Badezimmer OG



Schlafzimmer OG



Badezimmer DG



Badezimmer DG



Terrasse



Freisitz



## Kontakt

### **Bender & Bender Immobilien Gruppe GmbH**

Grabenstr. 43

65549 Limburg an der Lahn

Telefon: 06431 9754400

E-Mail: [info@bender-immobilien.de](mailto:info@bender-immobilien.de)

### **Ihr Ansprechpartner**

Frau Silke Weller

### **Impressum**

[www.schnorrenberger.de/impressum/](http://www.schnorrenberger.de/impressum/)

### **Besuchen Sie uns im Internet**

[www.schnorrenberger.de](http://www.schnorrenberger.de)

