



**Schnorrenberger** Immobilien Gruppe

Mit gutem Gefühl in besten Händen

**Immobilien-Exposé**

**Vermietetes Zweifamilienhaus mit  
Garten in Niederhadamar!**

**Objekt-Nr.:**

**20014-LM-L-3083**



# Haus zum Kauf

in 65589 Hadamar





## Details

Vermietet

Kabel/Sat-TV

Käuferprovision zzgl. USt.  
**3,57 % inkl. 19 % MwSt.**

Wohnfläche (ca.)  
**162 m<sup>2</sup>**

Zimmer  
**6**

Grundstück (ca.)  
**480 m<sup>2</sup>**

vermietbare Fläche (ca.)  
**162 m<sup>2</sup>**

Anzahl Etagen  
**3**

Anzahl Schlafzimmer  
**4**

Anzahl Badezimmer  
**2,50**

Anzahl Stellplätze  
**3**

Anzahl Balkone  
**2**

Anzahl Terrassen  
**1**

Baujahr  
**1955**

Stellplatzpreis  
**0 €**

Stellplätze  
**2**

Stellplatzpreis (Garage)  
**0 €**

Garagenanzahl  
**1**

Zustand  
**gepflegt**

Unterkellert  
**Ja**

Küche  
**Einbauküche, Offene Küche**

Boden  
**Fliesen, Teppich, Laminat**

## Beschreibung

Das einseitig angebaute Zweifamilienhaus wurde ca. 1955 auf einem ca. 480 m<sup>2</sup> großen Grundstück errichtet. Die massiv gebaute Immobilie besitzt eine Wohnfläche von rund 162 m<sup>2</sup>, welche sich auf zwei Wohneinheiten mit jeweils 2 und 4 Zimmern verteilt – beide Wohneinheiten sind zur Zeit vermietet. Die Immobilie ist vollunterkellert und bietet somit zusätzliche Stau- und Nutzfläche. Vom Balkon im Erdgeschoss, sowie über den seitlichen Hofbereich der Immobilie



haben Sie direkten Zugang in den Garten. Dort befindet sich noch ein kleiner Schuppen – ideal für Gartengeräte. Die Loggia im Obergeschoss lädt Sie an sonnigen Abenden zum Verweilen ein. Erwähnenswert ist auch die neuwertige Gas-Zentralheizung von 2021 und der Glasfaseranschluss der Immobilie. Parkmöglichkeiten bieten die Garage (aktuell der oberen WE zugeordnet) sowie die zwei Parkplätze vor der Garage.

## **Ausstattung**

- Satteldach mit Tonpfannen
- isolierverglaste Holzfenster
- Gas-Zentralheizung aus ca. 2021
- Schuppen
- Gemeinschaftsgarten (beide Mieteinheiten)
- Loggia im Obergeschoss
- Balkon mit Zugang in den Garten im Erdgeschoss
- Garage
- Glasfaseranschluss im Keller vorhanden

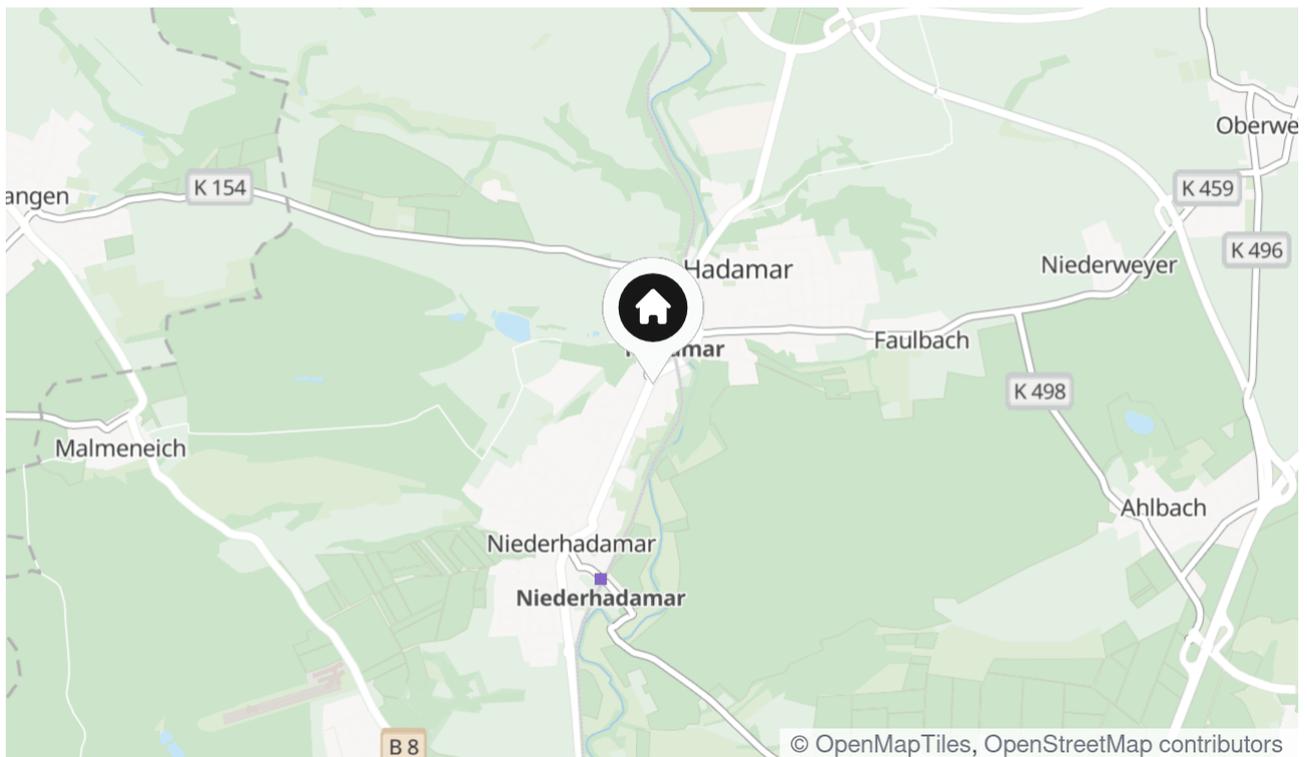
## **Sonstiges**

Die Stadt Hadamar liegt im Landkreis Limburg - Weilburg, im westlichen Teil von Mittelhessen. Hadamar besteht aus acht ehemals selbstständigen Stadtteilen. Sie liegt einerseits an der Bundesstraße 49, die die Tangente von Wetzlar/Gießen zu Limburg bildet und andererseits an der B 54, die über Rennerod die Städte Siegen und Limburg verbindet. Hadamar liegt an der Oberwesterwaldbahn mit Haltestellen in Niederhadamar, Hadamar und Niederzeuzheim. Über diese sind die Bahnhöfe in Limburg und Au (Sieg) verbunden. In Limburg haben Sie auch einen ICE-Anschluss sowie einen Autobahnanschluss an die A 3 (Köln-Frankfurt)

## Lage & Umgebung

65589 Hadamar

Die Immobilie befindet sich in der Stadt Hadamar, Ortsteil Niederhadamar. Hadamar grenzt im Norden an die Gemeinden Dornburg, Elbtal und Waldbrunn, im Osten an die Gemeinde Beselich, im Süden an die Stadt Limburg und die Gemeinde Elz (alle im Landkreis Limburg-Weilburg), sowie im Westen an die Gemeinde Hundsangen (im Westerwaldkreis in Rheinland-Pfalz). Die Stadt verfügt über mehrere Kindergärten, Grundschulen sowie eine Gesamtschule mit allen Bildungszweigen (Haupt-, Realschule und Gymnasium). Zudem finden Sie hier eine Tankstelle, zahlreiche Restaurants, Cafès und Einkaufsmöglichkeiten. Ämter, Behörden und Ärzte sind hier angesiedelt. Hadamar liegt an der Bundesstraße 54, diese verbindet die Ortschaft mit Limburg a. d. Lahn (ca. 7 km) sowie der A 3 (ca. 10 km). Zur B 49 gelangen Sie in ca. 5 Minuten. Der ICE-Bahnhof Limburg-Süd (ca. 8 km).



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie



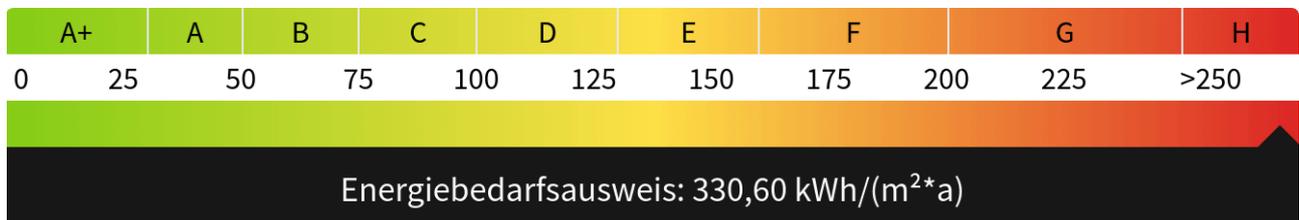
# Energieausweis

Endenergiebedarf  
**330,60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

Befeuerungsart  
**Gas**

Wesentlicher Energieträger  
**ERDGAS\_LEICHT**

Gültig bis  
**19.08.2034**





Rückansicht



Hausansicht



Seitenansicht



Terrasse EG



Rückansicht



Haussicht



Vorderansicht



Garten



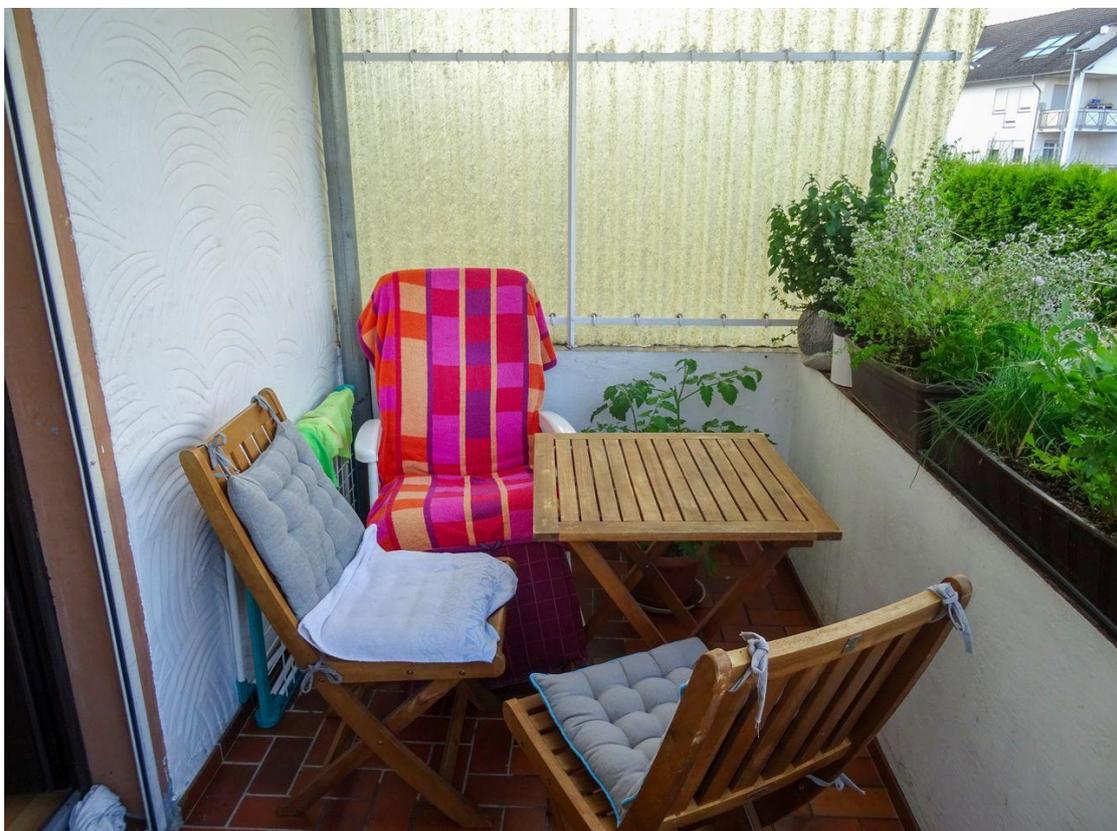
Küche EG



Schlafen EG



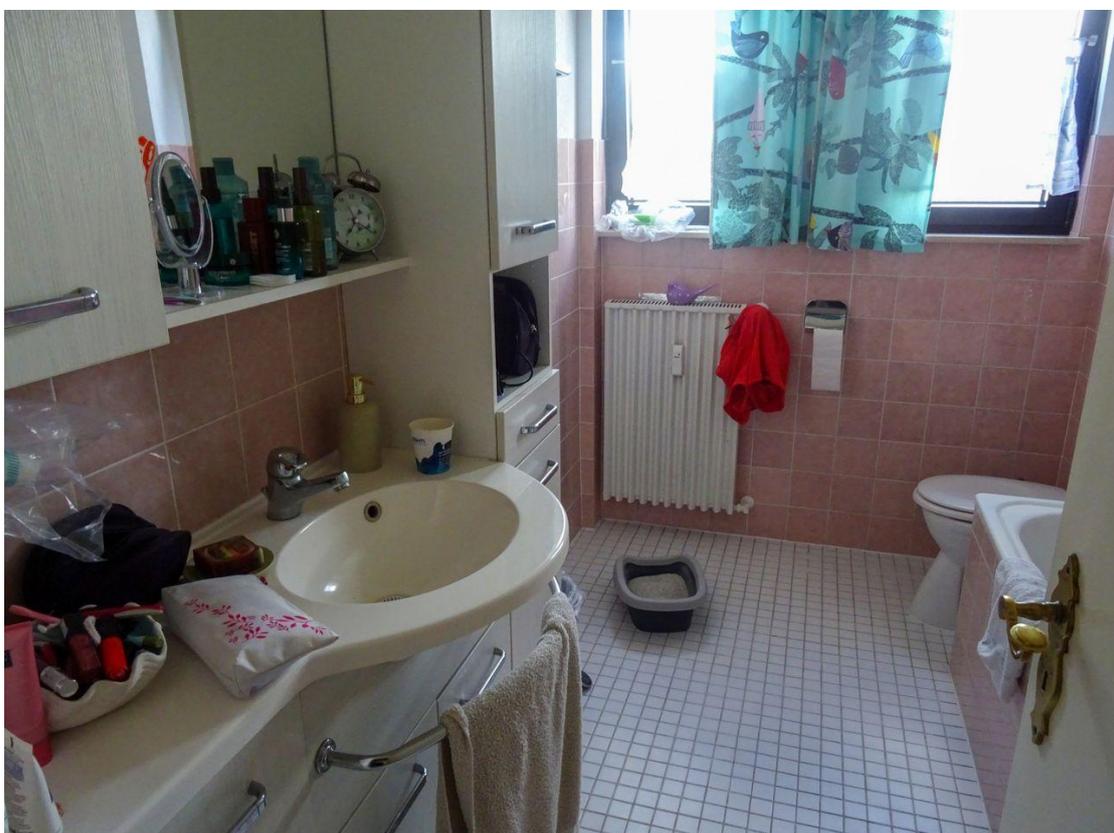
Wohnen EG



Balkon EG



Tageslichtbad mit Wanne EG



Tageslichtbad mit Dusche und Wanne OG



Küche OG



Wohnen OG



Essbereich OG



Tageslichtbad DG



Schlafen DG



Waschküche KG



## 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)

