



**Schnorrenberger** Immobilien Gruppe

Mit gutem Gefühl in besten Händen

**Immobilien-Exposé**

**Charmantes Zweifamilienhaus mit  
Potenzial: Einseitig angebautes Objekt  
für Renovierungsfreunde!**

**Objekt-Nr.:**

**20014-LM-L-3218**

# Haus zum Kauf

in 35781 Weilburg





## Details

Kamin

Abstellraum

Kabel/Sat-TV

Käuferprovision zzgl. USt.

**3,57% inkl. 19% MwSt. mindestens € 3.570,- inkl. 19% MwSt.**

Wohnfläche (ca.)

**186 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**7**

Grundstück (ca.)

**252 m<sup>2</sup>**

Anzahl Etagen

**2**

Anzahl Schlafzimmer

**2**

Anzahl Badezimmer

**2**

Anzahl Stellplätze

**2**

Anzahl separate WCs

**1**

Anzahl Balkone

**1**

Baujahr

**1900**

Stellplatzpreis (Garage)

**0 €**

Garagenanzahl

**2**

Zustand

**teil/vollrenovierungsbedürftig**

Unterkellert

**teilweise**

Küche

**Einbauküche**

Boden

**Fliesen, Kunststoff**

## Beschreibung

Dieses einseitig angebaute Zweifamilienhaus, errichtet im Jahr ca. 1900 und ca. 1982 durch einen Anbau erweitert, bietet auf ca. 186 m<sup>2</sup> Wohnfläche viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Die Immobilie befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand und ist ideal für handwerklich geschickte Käufer, die ihre eigenen Ideen verwirklichen möchten.



Das Haus verfügt über zwei Garagen und bietet ausreichend Stellplatz für Fahrzeuge und Stauraum. Mit insgesamt zwei Bädern und einem zusätzlichen Gäste-WC ist das Objekt hervorragend ausgestattet. Die vorhandene Gasheizung sorgt für eine zuverlässige Wärmeversorgung, während die zweifach verglasten Fenster aus Kunststoff die Energieeffizienz unterstützen.

Der großzügige Grundriss machen dieses Haus zu einer idealen Wahl für die Nutzung als Mehrgenerationenhaus. Die verschiedenen Wohnbereiche bieten Flexibilität und Privatsphäre für alle Bewohner. Nutzen Sie die Chance, diese Immobilie mit viel Potenzial nach Ihren Wünschen zu gestalten und schaffen Sie ein Zuhause für die ganze Familie.

## **Ausstattung**

- Gaszentralheizung aus dem Baujahr ca. 2000
- Satteldach teils Naturschiefer und teils Kunstschiefer
- Dach ist gedämmt
- Zweifach verglaste Fenster aus Kunststoff
- Bodenbeläge teils mit PVC-Fliesen und Holzdielen ausgestattet
- 2 Garagen

## **Sonstiges**

Weilburg ist eine Kleinstadt im hessischen Landkreis Limburg-Weilburg im Regierungsbezirk Gießen.

Der tägliche Bedarf der Einwohner wird durch die großen Nahversorgerketten, kleineren Geschäfte, vielfältigen Gastronomiebetriebe, Banken und Einzelhandelsläden, welche innerhalb der Stadt und ihren Stadtteilen angesiedelt sind, abgedeckt. Verschiedene Fachärzte, Apotheken, Therapeuten und das ansässige Krankenhaus sorgen für das gesundheitliche Wohl.

Die nächsten größeren Städte sind Wetzlar (20 Kilometer), Gießen (30 km), Bad Homburg (40 Kilometer), Wiesbaden (45 Kilometer) und Frankfurt (50 Kilometer) in Hessen, Siegen (45 Kilometer) in Nordrhein-Westfalen und Koblenz (50 Kilometer) in Rheinland-Pfalz.

## Lage & Umgebung

35781 Weilburg

Das Zweifamilienhaus befindet sich in idyllischer Lage in Weilburg / Gaudernbach. Gaudernbach ist ein ruhiger Stadtteil von Weilburg. Die Umgebung zeichnet sich durch ihre naturnahe und dennoch verkehrsgünstige Lage aus. Die historische Altstadt Weilburgs ist nur wenige Fahrminuten entfernt und bietet eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, kulturellen Einrichtungen und medizinischen Versorgung.

Durch die gute Verkehrsanbindung an die B49 sind auch die Städte Limburg und Wetzlar schnell erreichbar, was besonders Pendlern zugutekommt.

Dieses Zweifamilienhaus stellt somit einen idealen Wohnort für Familien und Berufstätige dar, die eine Mischung aus Ruhe und städtischer Anbindung schätzen.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie



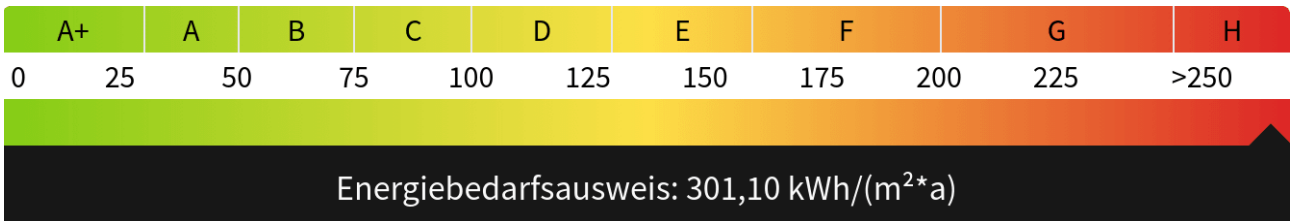
# Energieausweis

Endenergiebedarf  
**301,10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

Befeuerungsart  
**Gas**

Wesentlicher Energieträger  
**OEL**

Gültig bis  
**12.11.2034**





Hausansicht



Hofbereich



Seitenansicht



Hofbereich





Seitenansicht



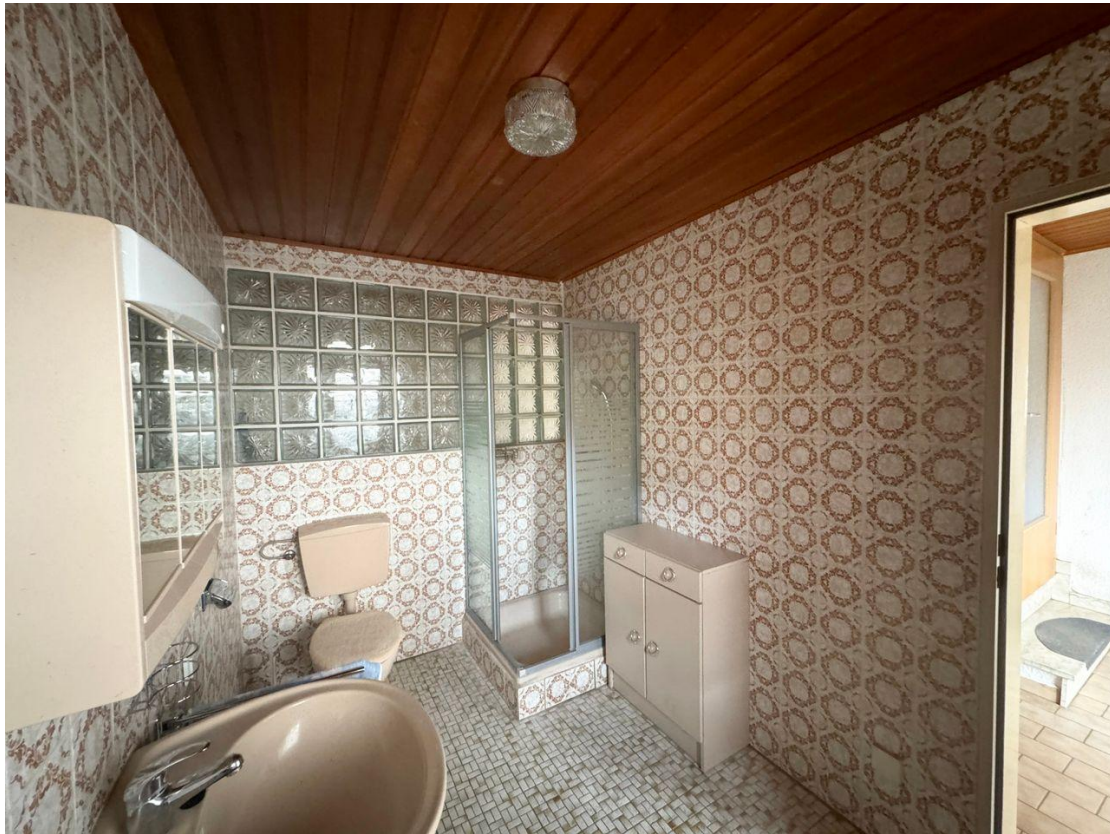
Seitenansicht



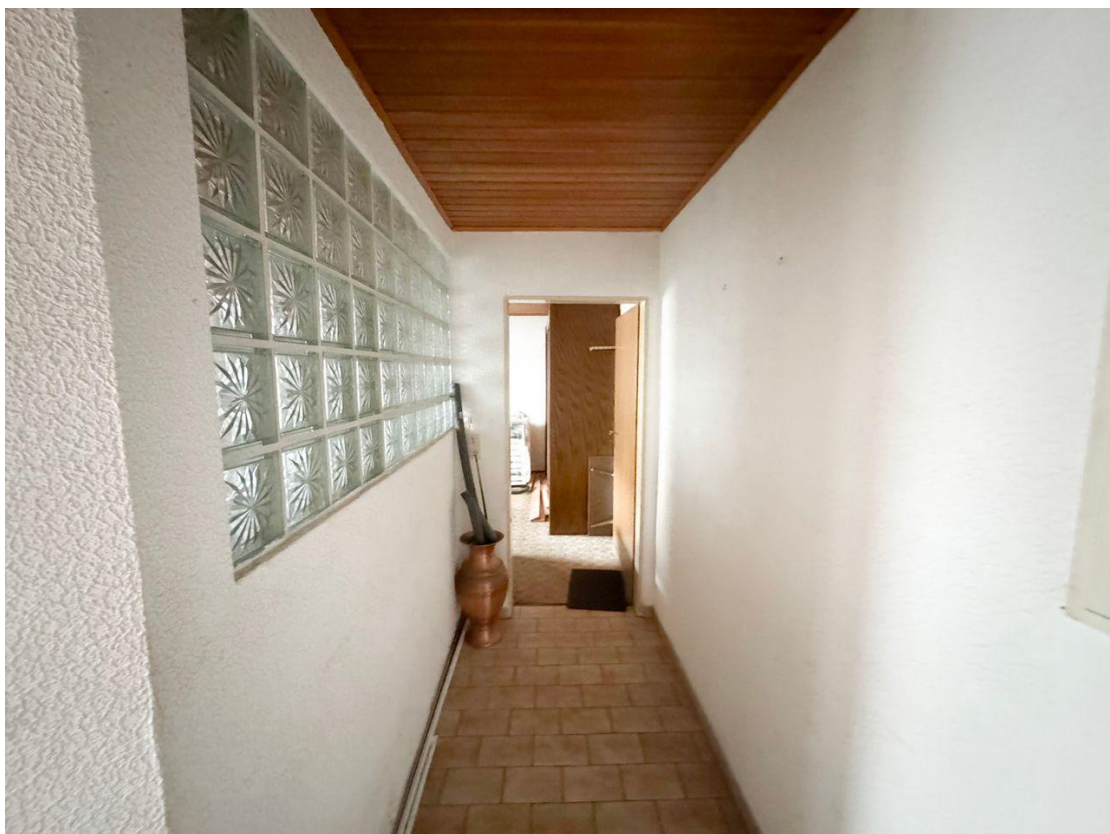
Flurbereich EG



Tageslichtbad EG



Tageslichtbad EG



Diele EG



Schlafen EG



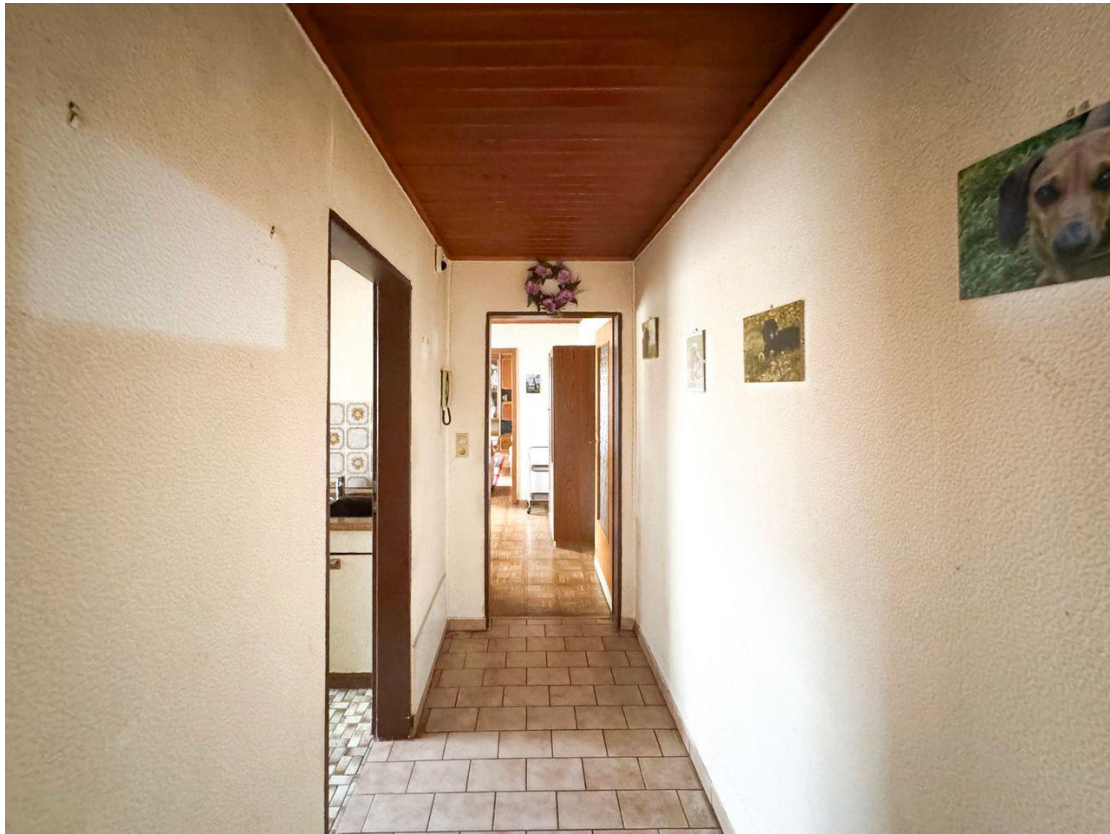
Küche EG



Wohnen EG



Wohnen EG



Diele OG



Küche OG



Küche OG



Wohnen OG



Wohnen OG



Balkon OG





Tageslichtbad mit Wanne OG



Schlafen OG



Gast OG



Gast OG



## 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)

