



IMMOBILIEN

**Haus**

**Attraktives Gesamtpaket:  
Einfamilienhaus und Wohn-/  
Geschäftshaus auf 1.226 m<sup>2</sup>  
Grundstück**

**Objekt-Nr.:  
20014-WW-M-3242**

## Haus zum Kauf

in 56244 Rückeroth





## Details

<b>Preise</b>	Kaufpreis	<b>495.000 €</b>
	Käuferprovision	<b>3,57 % inkl. 19 % MwSt.</b>
<b>Flächen</b>	Wohnfläche	<b>ca. 390 m<sup>2</sup></b>
	Zimmer	<b>11</b>
	Grundstücksfläche	<b>ca. 1.226 m<sup>2</sup></b>
<b>Zustand und Bauart</b>	Baujahr	<b>1947</b>
	Zustand	<b>gepflegt</b>
	Unterkellert	<b>Ja</b>
<b>Räume, Flure und Etagen</b>	Etagen	<b>4</b>
	Schlafzimmer	<b>7</b>
	Badezimmer	<b>4</b>
	Separate WCs	<b>1</b>
	Terrassen	<b>1</b>
	<b>Ausstattung</b>	Küche
	Boden	<b>Fliesen, Parkett, Kunststoff</b>

## Beschreibung

Dieses Immobilienangebot umfasst zwei freistehende Einfamilienhäuser auf zwei insgesamt 1.226 m<sup>2</sup> großen Grundstücken. Das erste Haus wurde ca. 1947 erbaut und bietet eine Wohnfläche von rund 135 m<sup>2</sup>. Im Erdgeschoss befinden sich ein Wohn- und Essbereich, eine Küche, ein Bad sowie eine Diele. Das Obergeschoss verfügt über drei Schlafzimmer, ein kleines Büro und ein weiteres Badezimmer. Das Gebäude wurde innen und außen umfassend saniert und modernisiert, um den heutigen Standards zu entsprechen, und ist komplett



unterkellert. Von der Küche aus gelangen Sie auf einen Balkon, der zum Entspannen und geselligen Beisammensein einlädt. Das zweite Einfamilienhaus stammt aus dem Jahr 1963 und verfügt über etwa 255 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf sechs Zimmer. Es ist teilweise unterkellert und bietet zusätzlich einen Heizungsraum, einen Tankraum sowie weitere Lagermöglichkeiten. Ursprünglich als Gewerbefläche mit Verkaufsräumen genutzt, eignet sich dieses Haus ideal für eine Kombination aus Wohnen und Arbeiten – eine perfekte Lösung für Existenzgründer. Es besteht zudem die Möglichkeit, beide Häuser zusammen mit zwei weiteren, angrenzenden Grundstücken zu erwerben. Nähere Informationen dazu finden Sie unter der Objektnummer WW-M-3198.

## **Ausstattung**

Haus 1: - Umfassende Sanierung im Jahr 1996 und in den darauffolgenden Jahren - Öl- Zentralheizung, Baujahr 1996, Gasanschluss vorhanden - Dach und Wetterseite mit Naturschiefer im Jahr 2013 neu gedeckt/verkleidet - Balkon  
Haus 2: - Öl-Zentralheizung, Baujahr 1995 - Terrasse - Dach Kunstschiefer, Baujahr 1963

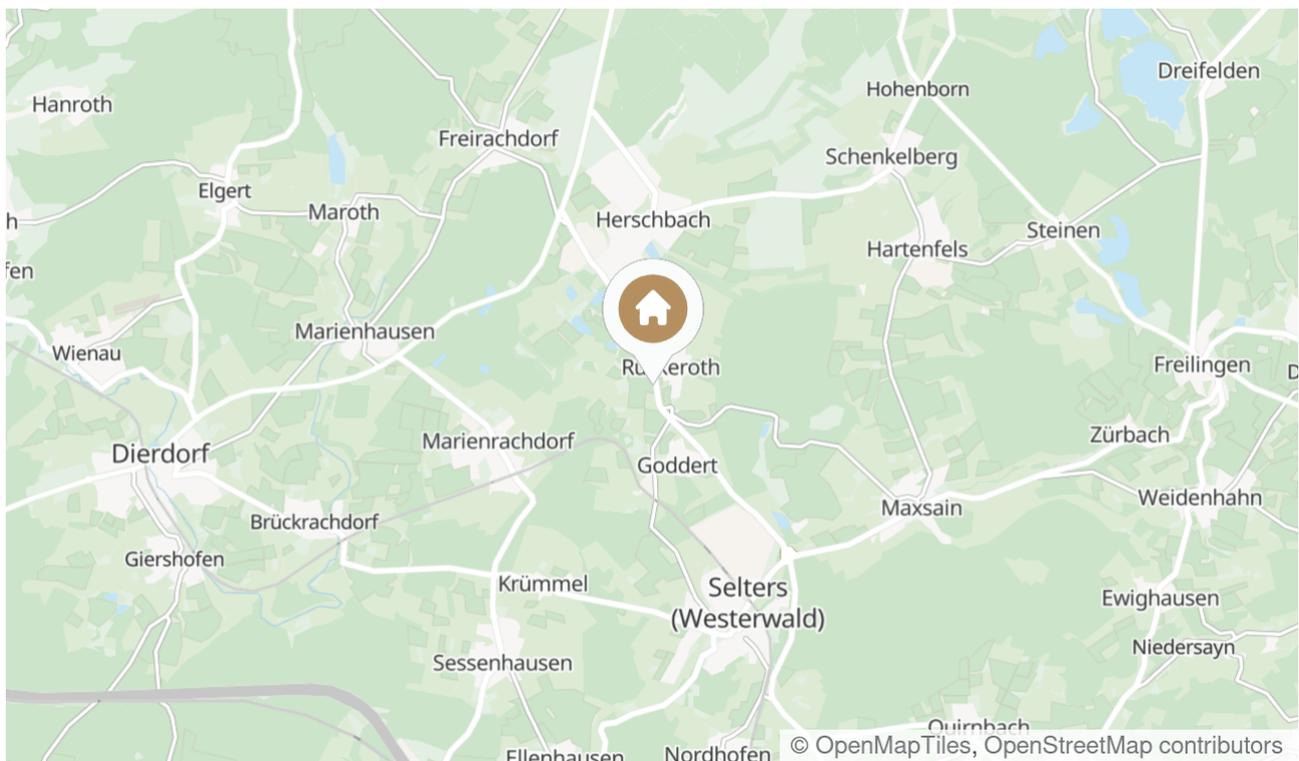
## **Sonstiges**

Rückeroth liegt als Ortsgemeinde in einer Entfernung von jeweils ca. 3km zwischen der Kleinstadt Selters mit Sitz der gleichnamigen Verbandsgemeinde und der Ortsgemeinde Herschbach. Je ca. 3.000 Einwohner haben dort ihr Zuhause. Am Marktplatz in Selters laden Restaurants, ein Café und eine Eisdielen sowie der Wochenmarkt zum Verweilen ein. Auch in Herschbach gibt es Restaurants und Cafés. Ärzte, Apotheken, Bäcker und Supermärkte befinden sich in beiden Gemeinden. Banken stehen Ihnen in Selters zur Verfügung und ein Geldautomat in Herschbach. Die nächste Anschlussstelle zur A3 in Richtung Köln befindet sich in Dierdorf (13 km), während die Verbindung nach Frankfurt über Mogendorf (10 km) führt. Von Mogendorf aus gelangt man über die A48 in die Region Mittelrhein und nach Koblenz (40 km). Der nächstgelegene ICE-Halt befindet sich in Montabaur, nur 18 km entfernt.

## Lage & Umgebung

56244 Rückeroth

Rückeroth ist eine Ortsgemeinde im Westerwaldkreis, Rheinland-Pfalz, und gehört zur Verbandsgemeinde Selters (WW). Der Ort besticht durch sein idyllisches Bild, mit einer über 750 Jahre alten Kirche im Zentrum. Rückeroth bietet ein Dorfgemeinschaftshaus, ein Feuerwehrgerätehaus, einen Kinderspielplatz und einen Bolzplatz. Die Gemeinde zeichnet sich durch eine intakte Dorfgemeinschaft und hohe Wohnqualität aus. Entfernungen: Frankfurt City 114 km, Köln City 86 km, Wiesbaden 88 km, Bonn City 73 km, Koblenz 40 km Flughafen Köln-Bonn 75 km, Flughafen Frankfurt 100 km. Die neue Umgehungsstraße verläuft nordwestlich über die B 413 (von Bendorf-Hachenburg).



Die Karte dient lediglich als Orientierungshilfe und stellt nicht die exakte Lage dar. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.



# Energieausweis

Energieausweistyp

**Verbrauch**

Gültig bis  
**2032-09-26**

Endenergieverbrauch  
**127,7 kWh/(m<sup>2</sup>a)**

Energieeffizienzklasse  
**D**

Baujahr  
**1996**

Wesentlicher Energieträger  
**Öl**

Befeuerungsart  
**Öl**

Heizungsart  
**Zentralheizung**





Frontansicht



Drohnaufnahme



Haus 1 Frontansicht



Haus 1 Rückansicht



Haus 2 Frontansicht



Haus 2 Rückansicht



Haus 1 Wohnzimmer EG



Haus 1 Wohnzimmer EG



Haus 1 Esszimmer EG



Haus 1 Esszimmer EG



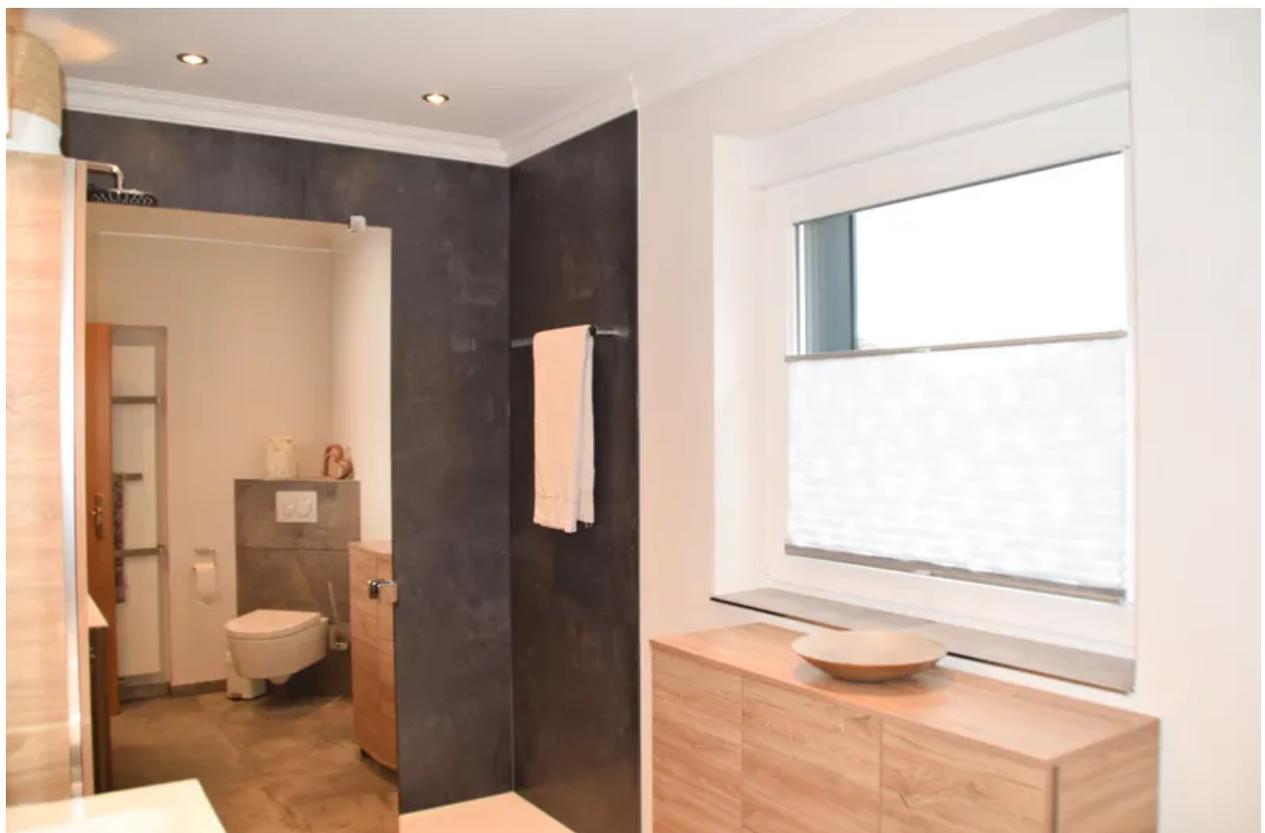
Haus 1 Esszimmer EG



Haus 1 Küche EG



Haus 1 Essbereich/Küche EG



Haus 1 Badezimmer EG



Haus 1 Badezimmer EG



Haus 1 Badezimmer OG



Haus 1 Badezimmer EG



Haus 1 Flur OG



Haus 2 Wohnzimmer EG



Haus 2 Wohnzimmer EG



Haus 2 Esszimmer EG



Haus 2 Esszimmer EG



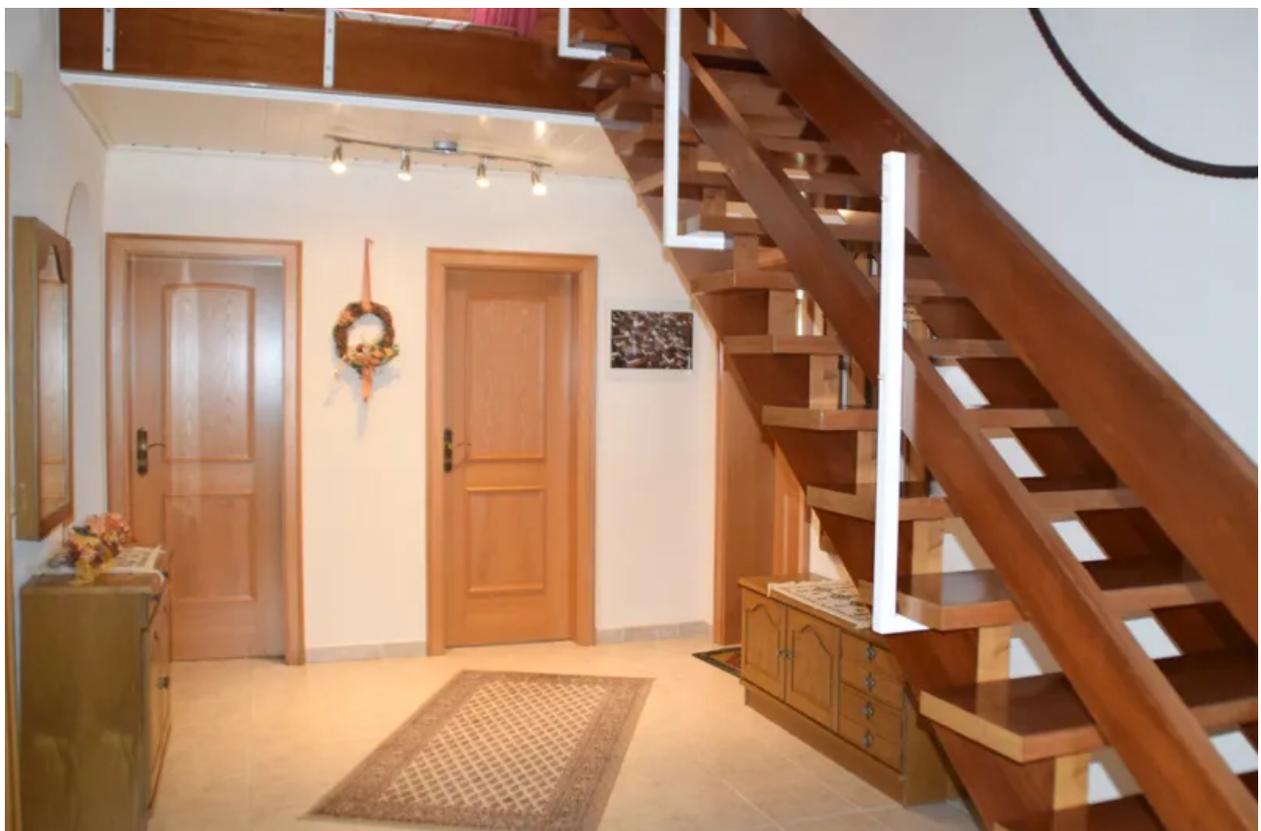
Haus 2 Küche EG



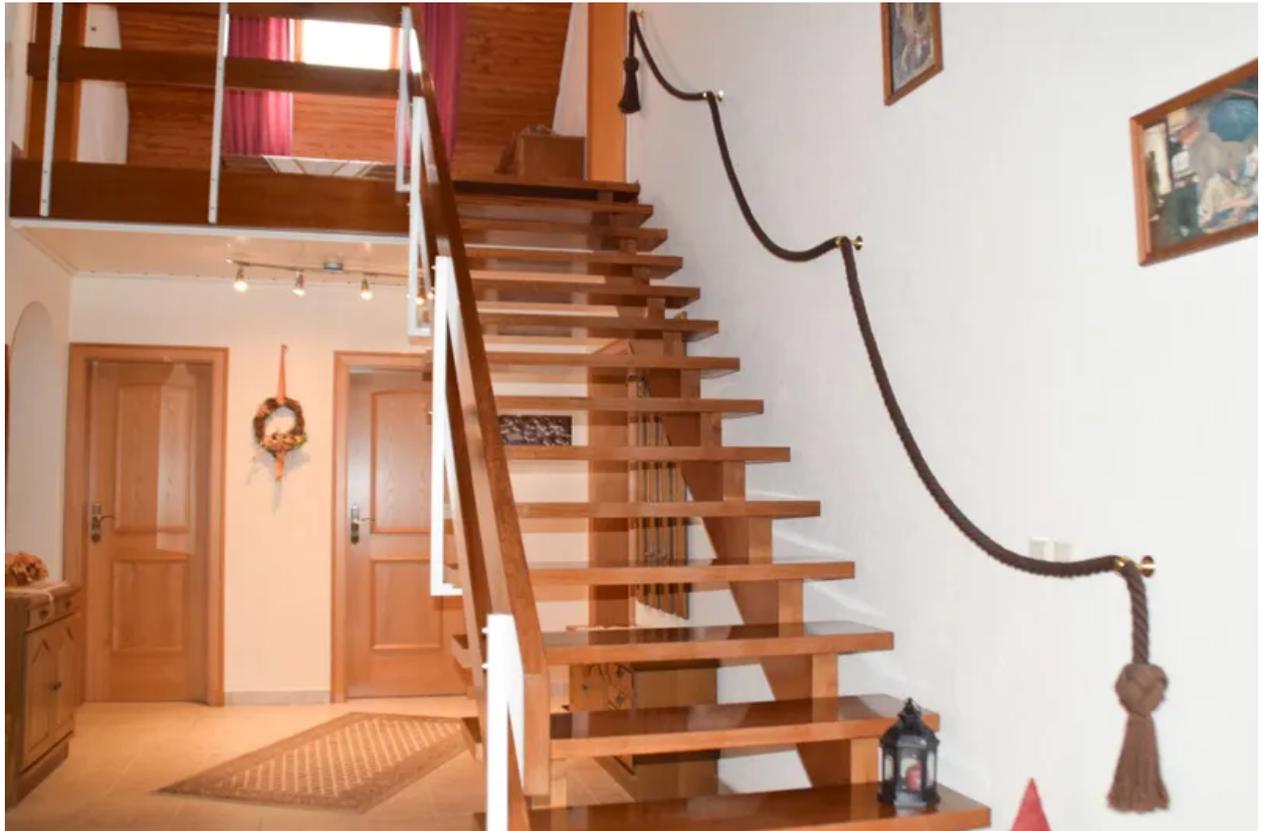
Haus 2 Küche EG



Haus 2 Wohnraum EG



Haus 2 Diele EG



Haus 2 Diele EG



Haus 2 Treppenhaus OG



Haus 2 Badezimmer EG



Haus 2 Badezimmer EG

## Kontakt

### **D+P Immobilien GmbH**

Mühlenstraße

53721 Siegburg

Telefon: 02241/1743-0

E-Mail: [f.halstrick@immobilien-dp.de](mailto:f.halstrick@immobilien-dp.de)

### **Ihr Ansprechpartner**

Herr Felix Halstrick

### **Impressum**

[www.immobilien-dp.de/impressum/](http://www.immobilien-dp.de/impressum/)

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

[www.immobilien-dp.de](http://www.immobilien-dp.de)

