



Anlageimmobilie

**Top gepflegtes Dreifamilienhaus
als Kapitalanlage oder zur
Eigennutzung!**

**Objekt-Nr.:
20014-WW-M-4391**

Anlageimmobilie zum Kauf

in 56414 Oberahr





Details

Preise	Kaufpreis	490.000 €
	Käuferprovision	3,57 % inkl. 19 % MwSt.
Informationen	Vermietet	✓
Flächen	Wohnfläche	ca. 343 m²
	Zimmer	13
	Gesamtfläche	ca. 343 m²
	Grundstücksfläche	ca. 729 m²
	vermietbare Fläche	ca. 343 m²
Zustand und Bauart	Baujahr	1975
	Zustand	modernisiert
	Bauweise	Massiv
	Unterkellert	Ja
Räume, Flure und Etagen	Etagen	2
	Wohneinheiten	3
Ausstattung	Gäste-WC	✓
	Dachboden	✓

Stellplätze

Garage	Anzahl
	3



Beschreibung

Im Jahr 1975 wurde dieses freistehende Dreifamilienhaus auf einem ca. 729 m² großen Grundstück erbaut und stetig hochwertig renoviert und saniert. Jede der drei Wohneinheiten verfügt über einen separaten Eingang und eine eigene Garage sowie Terrasse bzw. Balkon. Die Gesamtwohnfläche beträgt ca. 343 m². Aktuell sind die ca. 88 m² große Kellerwohnung sowie die ca. 136 m² große Erdgeschosswohnung vermietet. Die ca. 119 m² große Wohnung im Dachgeschoss steht zum 01.01.2026 leer und bietet sich sowohl zur Vermietung als auch zur Eigennutzung an. Detaillierte Mieteinnahmen stellen wir Ihnen auf Anfrage gerne zur Verfügung. Die Mieteinnahmen von 2.480,- EUR beziehen sich auf alle drei Einheiten!

Ausstattung

- teilvermietet - renoviert - Gasheizung aus 2013 - Dach aus ca. 2008 - 3fach verglaste Fenster - elektrische Rollläden - separate Eingänge - neue Bäder - 3 Garagen - Stellplatz - Terrasse - 2 Balkone

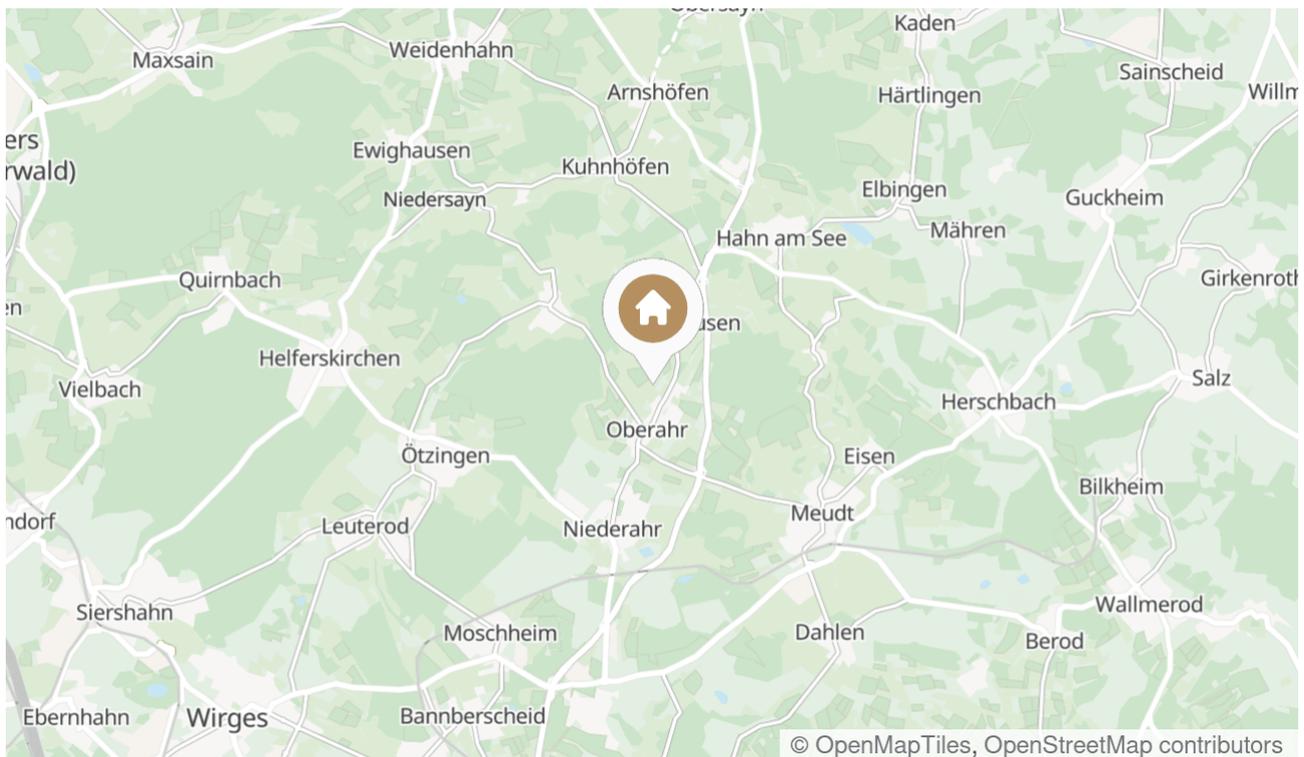
Sonstiges

Die Stadt Wallmerod ist auch der gleichnamige Sitz der Verbandsgemeinde. Die Jüngsten können sich in einem der acht Kindergärten austoben. In den sechs Grundschulen machen Grundschüler ihre ersten schulischen Schritte. Weiterführende Schulen sind in Salz (ca. 4 km), Westerburg (ca. 9 km) und Montabaur (ca. 17 km) anzutreffen. In der gesamten Verbandsgemeinde haben Sie ein breites Angebot an Vereinen, aus welchem Sie wählen können. Die Umgebung ist ideal zum Wandern, Joggen, Spazieren oder Radfahren. Behörden, Ärzte, Apotheken und Lebensmittelgeschäfte liegen in Wallmerod. Ein weiterer Pluspunkt ist die verkehrsgünstige Lage. Die Bundesstraße B8 verläuft durch Wallmerod und die Auffahrt zur A3 bei Görgeshausen ist ca. 9 Kilometer entfernt. Die ICE-Bahnhöfe Montabaur und Limburg (ca. 21 km) ermöglichen es Pendlern die Ballungszentren Köln oder Frankfurt schnell zu erreichen.

Lage & Umgebung

56414 Oberahr

Die Immobilie befindet sich in der Gemeinde Oberahr. Kindergarten und Grundschule sind in wenigen Fahrminuten in den Nachbargemeinden anzutreffen. Weiterführende Schule sind in Salz (ca. 7 km), Wirges (ca. 10 km), Montabaur (ca. 14 km) und Westerburg (ca. 13 km). Ärzte, Bäckereien und eine Apotheke sind in der Nachbargemeinde Meudt anzutreffen. Behörden und Geschäfte liegen im sechs Kilometer entfernten Wallmerod. Direkt durch den Ort verläuft die Bundesstraße 255. Die nächste Autobahnanschlussstelle ist Montabaur an der Bundesautobahn 3 (Köln–Frankfurt am Main), etwa sieben Kilometer entfernt. Mit ihren guten Verkehrsanbindungen zur BAB 3, BAB 48 und BAB 45, ist Oberahr verkehrsgünstig zu den regionalen und überregionalen Zentren gelegen. Die ICE Bahnhöfe Montabaur und Limburg ermöglichen eine schnelle Anbindung an die Ballungszentren Rhein-Main und Koblenz-Bonn.



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



Energieausweis

Energieausweistyp

Bedarf

Gültig bis

2028-08-19

Endenergiebedarf

112 kWh/(m²a)

Energieeffizienzklasse

D

Baujahr

1975

Wesentlicher Energieträger

Gas

Befeuerungsart

Gas





Außenansicht



Eingang EG



Eingang ELW



Zugang ELW



Eingang DG



Ausblick Balkon



Diele EG



Diele EG



Diele EG



Gäste WC EG



Küche EG



Küche EG



Essen EG



Wohnzimmer EG



Wohnzimmer EG



Wohnzimmer EG



Balkon EG



Balkon EG



Arbeitszimmer EG



Arbeitszimmer EG



Schlafzimmer EG



Gästezimmer EG



Gästezimmer EG



Zimmer EG



Außenansicht



Badezimmer EG



Badezimmer EG



Badezimmer EG



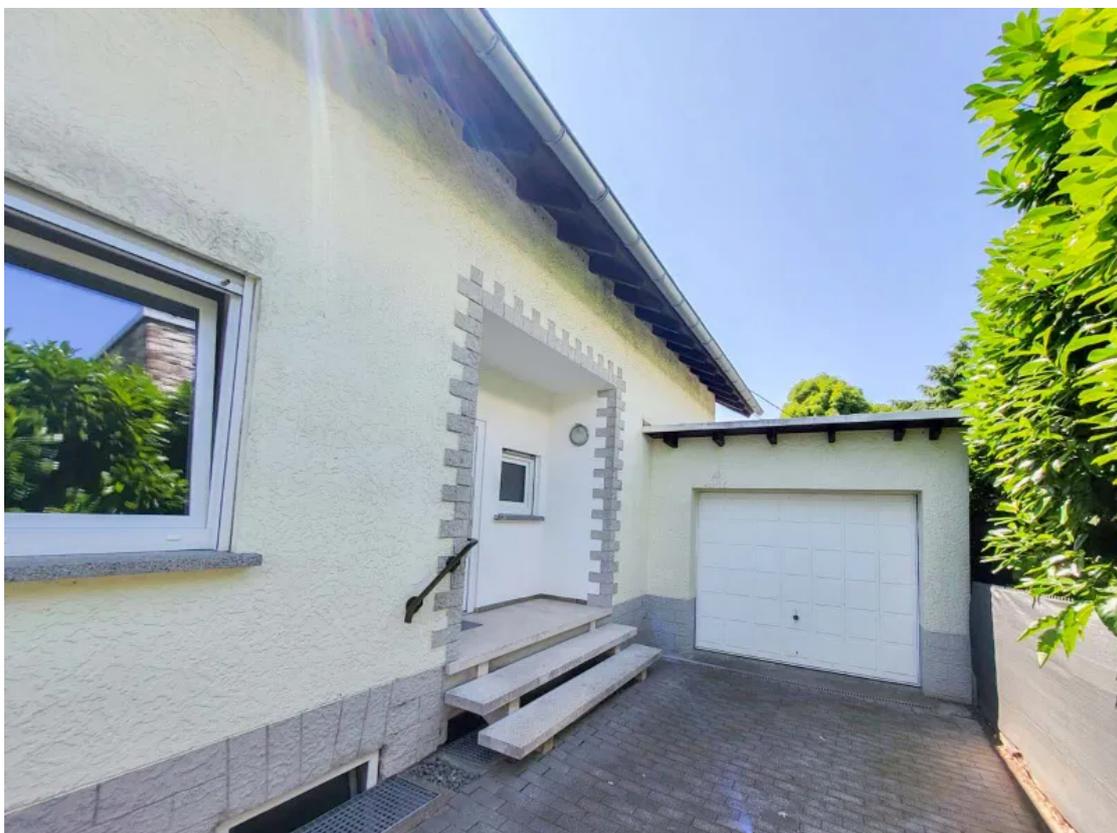
Badezimmer EG



Wohn-Esszimmer DG



Wohn-Esszimmer DG



Eingang und Garage EG Wohnung



Straßenansicht



Seitenansicht



Straßenansicht



Wendeltreppe Zugang zum DG



Außenansicht



Stellplatz

Kontakt

D+P Immobilien GmbH

Mühlenstraße

53721 Siegburg

Telefon: 02241/1743-0

E-Mail: f.halstrick@immobilien-dp.de

Ihr Ansprechpartner

Herr Felix Halstrick

Impressum

www.immobilien-dp.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.immobilien-dp.de

