



IMMOBILIEN

Haus

**Attraktive Senioren WG mit Platz
für 9 Personen - Inkl. Blick über
die Kropbacher Schweiz!**

**Objekt-Nr.:
20014-WW-H-4804**

Haus zum Kauf

in 57612 Kroppach





Details

Preise	Kaufpreis	495.000 €
	Käuferprovision	3,57 % inkl. 19 % MwSt.
Informationen	verfügbar ab	sofort
	Barrierefrei	✓
Flächen	Wohnfläche	ca. 285 m²
	Zimmer	8
	Nutzfläche	ca. 142 m²
	Grundstücksfläche	ca. 3.459 m²
Zustand und Bauart	Baujahr	1965
	Zustand	gepflegt
	Bauweise	Massiv
	Unterkellert	Ja
Räume, Flure und Etagen	Etagen	2
	Balkone	1
Ausstattung	Boden	Fliesen, Parkett, Laminat

Stellplätze

Freiplatz	Anzahl
	4
Garage	Anzahl
	1

Beschreibung

Diese gepflegte und liebevoll modernisierte Immobilie bietet ideale Voraussetzungen für den Betrieb einer Senioren-Wohngemeinschaft. Die Nutzung ist offiziell genehmigt und kann ohne erneute Umwidmung fortgeführt werden. Derzeit stehen 9 Pflegeplätze zur Verfügung – eine Aufstockung auf bis zu 12 Betten ist möglich. Das 1956 errichtete Haus wurde umfassend saniert: neue Elektroinstallationen in EG und OG, Dämmung der Heizkörpernischen, Fassaden- und Kellerisolierung, Neuaufforstung des Hanggartens sowie Kompletterneuerung der Küche. Ein gewarteter, voll funktionsfähiger Aufsitz-Treppenlift sowie zwei Rampen ermöglichen einen barrierefreien Zugang. Die Wohnfläche beträgt ca. 285 m², ergänzt durch 142 m² Nutzfläche. Helle, freundliche Zimmer, ein großer Aufenthaltsraum mit Wohnküche sowie ein Balkon mit Fernblick sorgen für ein wohnliches Umfeld. Das parkähnliche Grundstück umfasst ca. 3.459 m² mit Terrasse, Garten, 1.552 m² Waldfläche und zahlreichen befestigten Stellplätzen. Das Inventar kann bei Bedarf übernommen werden. Ein attraktives Objekt für Betreiber, Investoren oder Pflegekonzepte mit Herz – sofort nutzbar, ruhig gelegen und mit Potenzial zur Erweiterung.

Ausstattung

Nutzungsgenehmigung als Senioren-WG vorhanden
Stufenlose Zugänge + zwei Rampen, barrierefreie Räume und Bäder
Teilweise eingezäunter Außenbereich
Beheizung: Öl-Zentralheizung (2006) + Heizkörper 2008 erneuert
Fenster: Isolierverglaste Kunststofffenster (2008/2009)
Böden: Fiesen, Parkett, Laminat, Natursteinboden
Stellplätze auf dem Grundstück + 1 Einzelgarage im Gebäude

Sonstiges

Die historische Löwenstadt Hachenburg ist eine Stadt mit viel Potential. Als Mittelzentrum der Region bietet sie eine große Bandbreite an Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen. Schulen und Kindergärten sind zahlreich vertreten. Hachenburg liegt mit knapp 6.000 Einwohnern im Westerwald zwischen Koblenz im Süden und Siegen im Norden bzw. zwischen Altenkirchen im Westen und Bad Marienberg (Westerwald). Die Stadt liegt an der Eisenbahnstrecke Westerwald-Sieg-Bahn, auf welcher die Züge täglich im

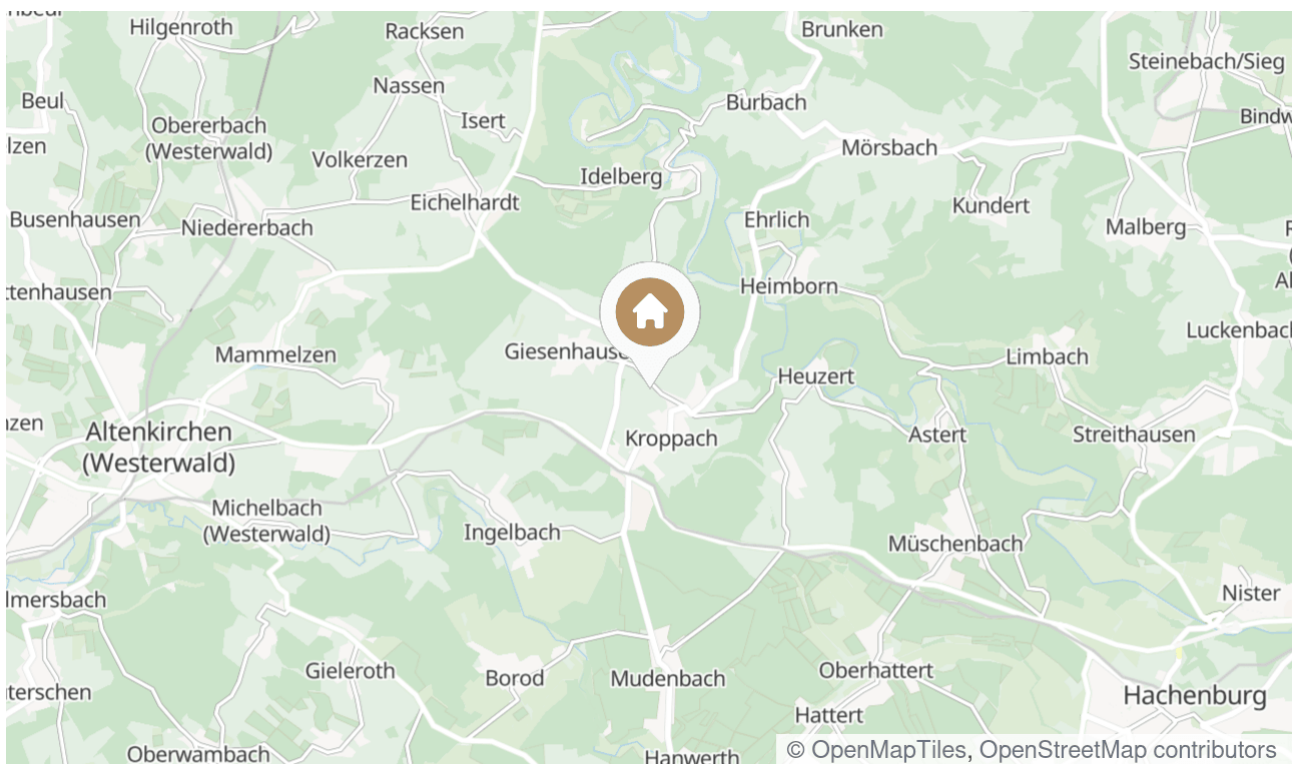


Stundentakt verkehren. Die Ballungsräume Rhein-Ruhr, das Rhein-Main Gebiet und Köln sind ab dem Bahnhof Au(Sieg) erreichbar. Die Autobahnauffahrten zur A 3 befinden sich an der Anschlussstelle Montabaur (ca. 25 km), Mogendorf (ca. 24 km) und Dierdorf (ca. 23 km). Der nächstgelegene ICE-Halt ist der Bahnhof Montabaur an der Schnellfahrstrecke Köln-Rhein/Main.

Lage & Umgebung

57612 Kropbach

Die Immobilie befindet sich zentral zwischen Hachenburg, Altenkirchen und Wissen im Natur- und Landschaftsschutzgebiet Kropbacher Schweiz. Eine Bäckerei mit Café, welches auch am Wochenende geöffnet hat, ist im Ort ansässig. Der nächste Kindergarten befindet sich in ca. 2 km Entfernung. Die Grundschule ist fußläufig zu erreichen, die weiterführenden Schulen sind in Altenkirchen (ca. 8 km) und Hachenburg (ca. 9 km) gelegen. Zuständige Behörden sind in Hachenburg angesiedelt. Zu Ärzten, Apotheken, Restaurants und Geschäften gelangen Sie in Altenkirchen und Hachenburg. Eine Bushaltestelle ist ca. 100 Meter entfernt und ein Bahnhof der Regionalbahn ist mit 500 Metern Entfernung ebenso fußläufig erreichbar. Die B 8 (Altenkirchen-Limburg) erreichen Sie in ca. 7 Kilometern. Die Autobahnen A 3 und A 45 sind jeweils ca. 30 Kilometer und 45 Kilometer entfernt.



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



Seitenansicht



Seitenansicht mit Rampen



Haupteingang



Haupteingangsbereich



EG Diele



EG Diele



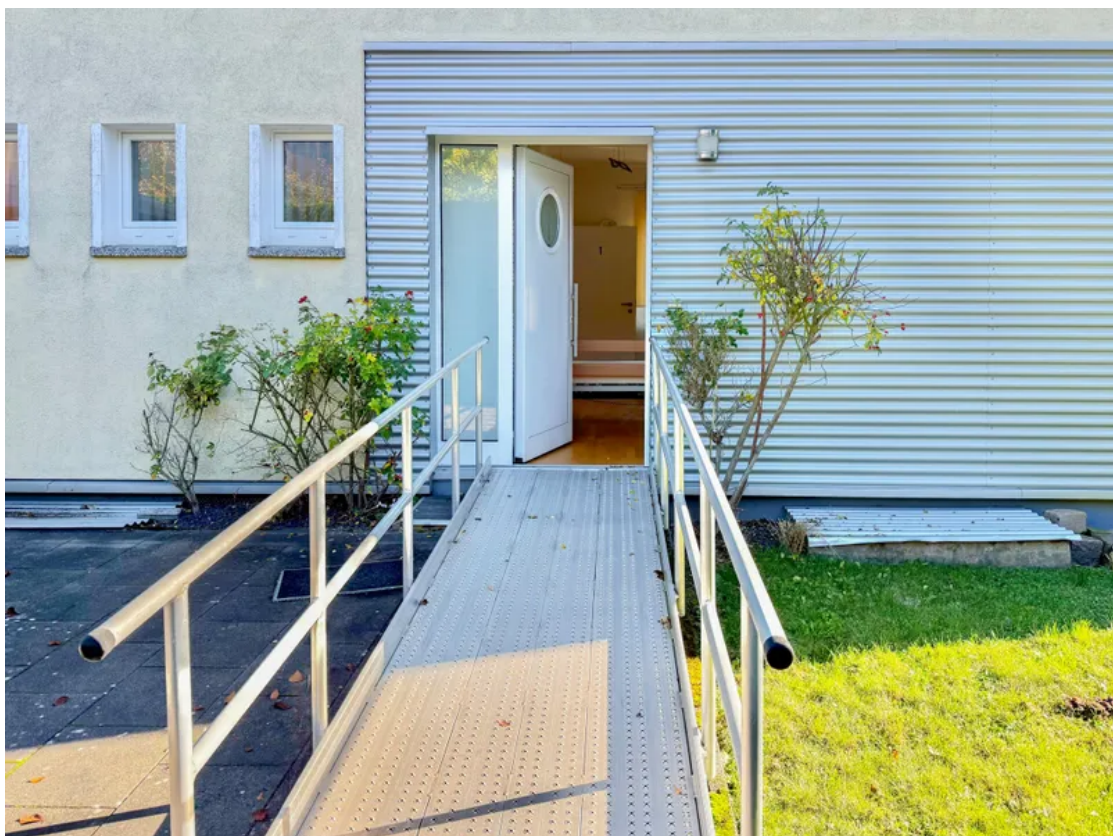
EG Flur



EG Doppelzimmer 1 (mit Rampe)



EG Doppelzimmer 1 (mit Rampe)



Rampe zu Doppelzimmer 1



EG WC mit Dusche



EG WC



EG Wohnküche



EG Wohnküche



EG Wohnküche



EG Wohnküche



Rampe zur Küche



EG Schwesternraum (Büro)



EG Aufenthaltsraum



EG Aufenthaltsraum



OG Flur 2



OG Flur 3



OG Bad 1



OG Doppelzimmer 2



OG Doppelzimmer 2



Blick vom Balkon



OG Balkon



OG Einzelzimmer 3



OG Einzelzimmer 3



OG Flur 2



OG Flur 1



OG Flur 1



OG AR 1 (Personaltoilette)



OG Bad 2



OG Bad 2



OG Einzelzimmer 4



OG Einzelzimmer 4



OG Einzelzimmer 5



OG Einzelzimmer 5



OG Einzelzimmer 6



OG Einzelzimmer 6



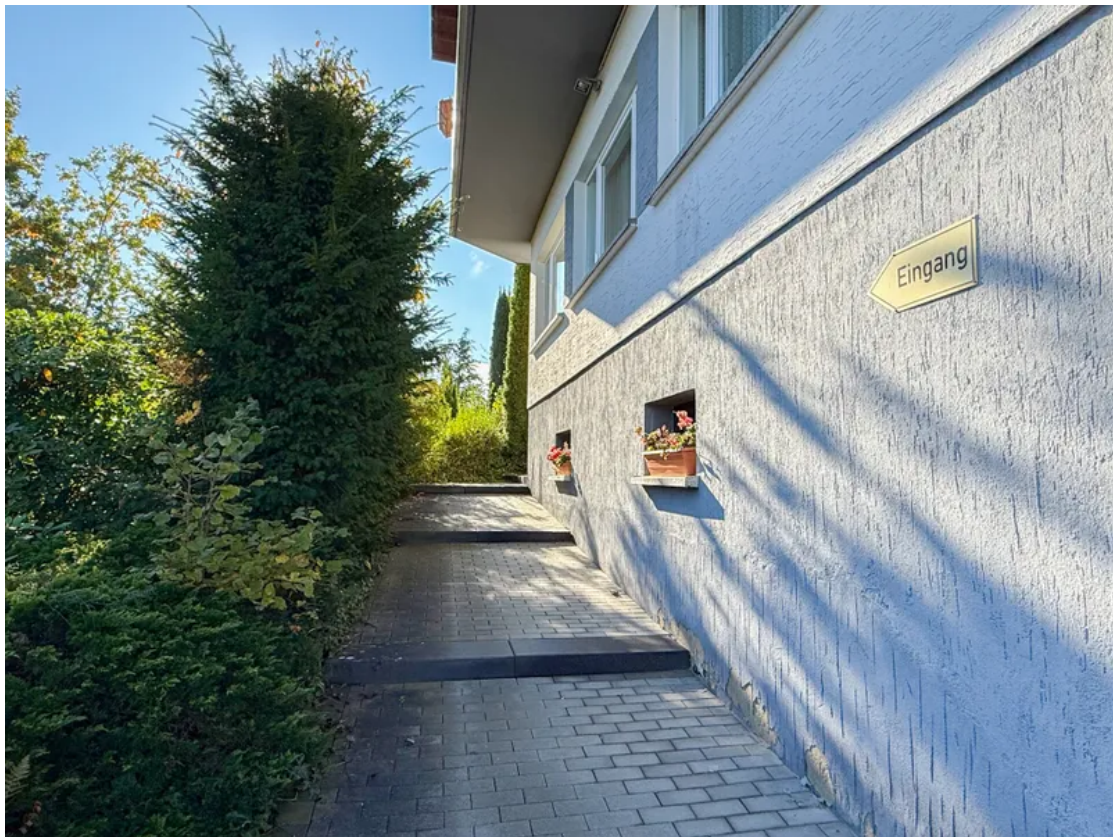
OG Einzelzimmer 7



OG Einzelzimmer 7



Fernblick vom Balkon



Zugang zum Haupteingang



Seitenansicht



Seitenansicht



Aussitzmöglichkeit im Garten



Gartenansicht



Fernblick vom Balkon



Parkflächen



Seitenansicht mit Garage

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

