



**+++ EINFAMILIENHAUS IN NAUROTH +++**

Nauroth, Mehrfamilienhaus



Wohnfläche  
**148 m<sup>2</sup>**



Zimmer  
**8**



Grundstücksfläche  
**446 m<sup>2</sup>**



Kaufpreis  
**179.000 €**

## Objektdetails

### Preise

Kaufpreis	179.000 €
Käuferprovision	3,57 % (inkl. MwSt.)

### Ausstattung

Heizung	Zentral
Stellplatzart	Garage, Freiplatz
Kabel/Sat TV	Ja
Gartennutzung	Ja
Bauweise	Massiv
Dachform	Satteldach

### Flächen

Wohnfläche	148 m <sup>2</sup>
------------	--------------------

Nutzfläche	129 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	446 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	327
Vermietbare Fläche	198
Anzahl Zimmer	8.0
Anzahl Stellplätze	4
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	2
Wohneinheiten	1
Gewerbeeinheiten	1

## Zustand

Zustand	Modernisiert
---------	--------------

## Sonstiges

Objektnummer	130900NW
Objekt-ID	FIO-10517066880
Anbieter-ID	361500

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein Einfamilienhaus mit integrierter Gewerbeeinheit und einer Gesamtwohnfläche von ca. 148 m<sup>2</sup> sowie einer Gewerbefläche von ca. 50 m<sup>2</sup>. Das Haus befindet sich in einer ruhigen Wohngegend und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Im Erdgeschoss befindet sich die Gewerbeeinheit, die sich ideal für ein Büro, eine Praxis, ein Atelier oder ein kleines Ladengeschäft eignet. Des Weiteren verfügt das Erdgeschoss über eine großzügige Wohnküche, ein gemütliches Wohnzimmer mit angrenzendem Esszimmer sowie ein Badezimmer mit Dusche. Ein zusätzliches Büro rundet das Raumangebot im Erdgeschoss ab.

Im Obergeschoss erwarten Sie drei komfortable Schlafzimmer, ein Ankleidezimmer sowie ein weiteres Büro. Zudem stehen Ihnen zwei Badezimmer zur Verfügung, eins mit Badewanne und eins mit Dusche, die für den täglichen Komfort sorgen.

Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut, bietet jedoch Potenzial für eine individuelle Gestaltung oder zusätzlichen Stauraum. Im Keller befindet sich eine Heizungskeller, 2 Abstellkeller. Eine Garage sowie ca. 3 Stellplätze im Freien bieten ausreichend Parkmöglichkeiten.

Der kleine Garten bietet Ihnen zusätzlichen Raum für Entspannung und Erholung.

Dieses Einfamilienhaus mit Gewerbe bietet die perfekte Kombination aus Wohnkomfort und geschäftlicher Nutzung und eignet sich ideal für Selbstständige, Freiberufler oder Familien, die nach einer vielseitigen Immobilie suchen.

## sonstige Angaben

IHRE IMMOBILIENPROFIS VOR ORT.

- + Kaufen oder Verkaufen, Mieten oder Vermieten: Vertrauen Sie der Nr. 1
- + Professionelle Immobilienbewertung
- + Vorgemerkte, finanzgeprüfte Interessenten
- + Individuelle Finanzierungs- und Fördermittelberatung

LBS ImmobilienCenter Südwestfalen

Bismarckstr. 15, 57076 Siegen, Tel. (0271) 7700970 [www.lbs-siegen.de](http://www.lbs-siegen.de)

Poststr. 12, 57319 Bad Berleburg, Tel. (02751) 3723 [www.lbs-bad-berleburg.de](http://www.lbs-bad-berleburg.de)

Weststraße 32, 57392 Schmallenberg, Tel. (02751) 3723 [www.lbs-schmallenberg.de](http://www.lbs-schmallenberg.de)

Westfälische Str. 4, 57462 Olpe, Tel. (02761) 57462 [www.lbs-olpe.de](http://www.lbs-olpe.de)

Kölner Str. 39, 57439 Attendorn, Tel. (02722) 4078 [www.lbs-attendorn.de](http://www.lbs-attendorn.de)

Hundemstraße 53, 57368 Lennestadt, Tel. (02722) 4078 [www.lbs-lennestadt.de](http://www.lbs-lennestadt.de)

Bei einem persönlichem Gespräch bekommen Sie gerne weitere Informationen zur Immobilie sowie Tipps und Beratung zur Finanzierung. VERBRAUCHERINFO 1. Maklerleistung ist der Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrages bzw. Vermittlung eines Vertrages über eine Immobilie gegen die Courtagezahlungspflicht des Kunden 2.

Unternehmer, Anschrift, Beschwerdeaddressat LBSi NordWest, Himmelreichallee 40, 48149 Münster, Tel:0251/973233-997, eMail:info@lbsi-nordwest.de GF:Roland Hustert, Helmut Steinkamp 3. Es besteht ein Widerrufsrecht 4. Weitere Infos: verbraucherinfo.lbsi-nordwest.de

## Objektbilder



Innenansichten



Innenansichten



Innenansichten



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wassergeführter Pelletofen



Küche



Wohnküche



Flur



Innenansichten



Bad EG



Bad EG



Bad EG



Bad OG



Badezimmer OG



Innenansichten



Vorderansicht



Außenansicht



Vorderansicht



Rückansicht



Gartenansicht



Gartenansicht



Schlafzimmer



Innenansichten



Innenansichten



Schlafzimmer



Kinderzimmer



Flur OG



Innenansichten



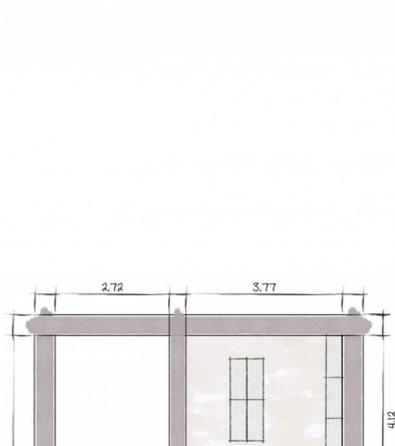
Aussenansichten



Erdgeschoss



Obergeschoss



Kellergeschoss

## Beschreibung Lage



Nauroth ist eine Ortsgemeinde im Landkreis Altenkirchen (Westerwald) in Rheinland-Pfalz.

Die Umgebung bietet zahlreiche Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten wie Wandern, Radfahren und Naturbeobachtung. Der Dorfplatz, die Kirche und der Spielplatz für Kinder bilden das Zentrum des gesellschaftlichen Lebens und sind beliebte Treffpunkte für die Bewohner.

Zudem verfügt das Dorf über einen Kindergarten und eine Grundschule.

In der Umgebung von Nauroth befinden sich weiterführende Schulen und Arztpraxen.

Die nächsten Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in den umliegenden Ortschaften und Städten, wie Westerburg, Hachenburg und Montabaur.

Dort finden sich Supermärkte, Geschäfte, Restaurants und weitere Dienstleistungsangebote.

Trotz seiner ländlichen Lage ist Nauroth gut an das regionale Verkehrsnetz angebunden. Die umliegenden Städte und Gemeinden sind bequem zu erreichen, was den Bewohnern eine gute Anbindung an Arbeitsplätze und kulturelle Veranstaltungen bietet.

Die nächst gelegenen Städte sind Betzdorf (17 km), Hachenburg (14 km), Montabaur (30 km) und Siegen (30 km).

Ihr Ansprechpartner

**Ionut Chirvasuta**

Telefon: 0271 7700970

E-Mail: [siegen@immo.lbs-nw.de](mailto:siegen@immo.lbs-nw.de)

