

Objektnummer: 44340109-113900

Zwei bezaubernde Einfamilienhäuser auf einem Grundstück in ruhiger Lage

35614 Aßlar-Berghausen



Anwesen

Kaufpreis: 560.000 €

Wohnfläche: ca. 362,83 m²

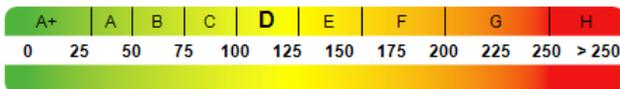
Zimmer: 12

Ein Angebot von Deutsche Bank Immobilien GmbH

Auf einen Blick

Objektart	Ein-/Zweifamilienhaus	Baujahr/Fertigstellung	ca. 1930
Objekttyp	Einfamilienhaus	Dach	voll ausgebaut
Grundstücksfläche	ca. 497 m ²	Dachform	Satteldach
Bauart	Massivbau	Dachdeckung	Dachpfannen/-ziegel
Zimmer	12,0	Unterkellerung	teilweise unterkellert
Badezimmer	5,0	Fenstertyp	Kunststoff/Isolierglas
Wohnfläche	ca. 362,83 m ²	Heizung	Zentralheizung
Anzahl Garagen	1,0	Hauptenergieträger	Gas
Anzahl Carports	1,0	Erschließung	voll erschlossen
Anzahl Stellplätze	2,0	Derzeitige Nutzung	teilvermietet
		Verfügbar ab	sofort
		Kaufpreis	560.000 €
		Käuferprovision	4,76 % inkl. ges. MwSt.

↓ Endenergiebedarf dieses Gebäudes
129,0 kWh/(m²·a)



Energieangaben Hinterhaus:

Energieausweis: bedarfsorientiert
 Bj. lt. Energieausweis: 1900 umfassend saniert 2001
 Endenergiebedarf: 129 kWh/(m²·a)
 Energieeffizienzklasse: D



Objektinformationen

Objektadresse

Hauptstraße 23 + 23a,
35614 Aßlar, Berghausen

Objektbeschreibung

Gerne stellen wir Ihnen ein ausführliches Multimedia Exposé mit mehr Bildern, vollständiger, virtueller Tour und Unterlagen zu diesem Objekt zur Verfügung. Dazu erhalten Sie direkt nach Ihrer schriftlichen Anfrage hier im Portal eine Service E-Mail von DB Immobilien GmbH. Bitte beachten Sie die darin enthaltenen Hinweise, damit wir Ihre Anfrage auch zeitnah bearbeiten können. Schauen Sie bitte ggf. auch in Ihrem Spam Ordner nach unserer E-Mail.

Stellen Sie sich vor, wie Sie in einem harmonischen Zuhause ankommen, das Ruhe und Komfort perfekt vereint. Dieses besondere Angebot umfasst zwei charmante Einfamilienhäuser, die auf einem gemeinsamen Grundstück stehen – ideal für Familien, die sich nach Geborgenheit sehnen, oder für Investoren, oder für Menschen, die Wohnen und Arbeiten flexibel verbinden möchten.

Vorderhaus:

Dieses gemütliche Haus befindet sich in einem guten Zustand und ist bereits vermietet – eine sichere Investition. Es wurde 2019 mit einer modernen Gas-Zentralheizung ausgestattet und bietet sieben helle Zimmer, zwei Bäder, eine funktionale Küche sowie praktische Kellerräume. Die gepflegte Immobilie bietet eine solide Basis für zukünftige Nutzung oder Investition verbunden mit solider und modernisierter Substanz für die Zukunft.

Hinterhaus:

Das im Jahr 2001 auf den Grundmauern einer alten Scheune neu errichtete Haus ist ein echtes Juwel. Es besticht durch hochwertige Ausstattung und modernen Komfort. Hochwertige Elektroinstallationen mit Bus-System, elektrische Rollläden, eine effiziente Gas-Brennwertheizung und ein Wärmeverbundsystem sorgen für ein modernes, behagliches Wohnerlebnis. Das Haus ist sofort bezugsfertig und bietet fünf helle Zimmer, eine stilvolle Küche, ein modernes Bad mit Wanne und Dusche, ein Gäste-Duschbad, ein Gäste-WC, ein Büro sowie eine charmante Sommerküche – perfekt für gesellige Stunden im Freien oder kreative Projekte.

Außenbereich:

Ein Carport schützt Ihr Fahrzeug, während ein weiteres Gebäude viel Raum für Ihre Ideen bietet – sei es als Gartenhaus, Werkstatt oder Rückzugsort. Der kleine Garten bietet Platz zum Anpflanzen und Wachsen. Perfekt für grüne Daumen, die Kräuter, Blumen oder Gemüse ziehen möchten. In Verbindung mit der hinteren Hoffläche lädt eine zum Entspannen und gemeinsamen Beisammensein im Freien ein.

Dieses Zuhause strahlt Ruhe und Geborgenheit aus, verbindet zentrale Lage mit einer warmen, einladenden Atmosphäre. Hier können Sie Ihren Traum vom behaglichen Wohnen verwirklichen und jeden Tag aufs Neue genießen.

Ausstattung im Überblick

- Zwei Häuser auf einem Grundstück
- Hinterhaus:
hochwertige Elektroinstallation (Bus-System)
Wärmeverbundsystem, Gas-Brennwertheizung, sehr guter Zustand
- Vorderhaus:
vermietet, Gas-Brennwertheizung (2019), modernisiert, guter Zustand
- Garagenstellplatz im Hinterhaus
- Kellerräume in beiden Häusern
- Moderne Bäder in beiden Häusern
- Gartenhaus, derzeit Werkstatt
- Carport
- Hoffläche
- Kleiner Garten

Lage

Das angebotene Anwesen befindet sich im Stadtteil Berghausen der mittelhessischen Stadt Aßlar im Lahn-Dill-Kreis. Berghausen liegt etwa 6,5 km nordwestlich von Wetzlar auf einer Anhöhe oberhalb der Dill und gehört seit der Gebietsreform 1971 zu Aßlar. Die Lage vereint ländliche Idylle mit der Nähe zur Stadt und bietet dadurch sowohl Erholung als auch eine gute Infrastruktur.

Berghausen verfügt über eine lange Geschichte, die bis ins 13. Jahrhundert zurückreicht. Die evangelische Kirche im Ortskern, ein denkmalgeschützter Bau mit gotischem Chorturm und barockem Haubenhelm, prägt das Ortsbild und zeugt von der historischen Bedeutung des Stadtteils.

Mit rund 1.000 Einwohnern bietet Berghausen eine ruhige und familienfreundliche Wohnlage mit dörflichem Charakter. Die Umgebung ist geprägt von einer reizvollen Landschaft am südlichen Ausläufer des Westerwaldes, ideal für Naturliebhaber und Erholungssuchende.

Die Stadt Aßlar selbst bietet eine umfassende Nahversorgung mit Supermärkten, Apotheken, Ärzten, Schulen, Kindergärten und weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Auch kulturelle Angebote, Sportvereine und gastronomische Betriebe sind in der näheren Umgebung vorhanden. Auch in Berghausen sind Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, medizinische Versorgung, ein Kindergarten und eine Grundschule vorhanden.

Trotz der ruhigen Wohnlage ist die Anbindung hervorragend: Die Bundesstraße B277 und die Autobahn A45 und A480 sind in wenigen Fahrminuten erreichbar und ermöglichen eine schnelle Verbindung in Richtung Wetzlar, Gießen und Siegen.

Der Bahnhof in Aßlar bietet Anschluss an den Regionalverkehr mit direkter Verbindung nach Gießen, Wetzlar und Limburg und bindet Berghausen somit auch an das überregionale Verkehrsnetz an.

Insgesamt bietet die Lage in Aßlar-Berghausen eine gelungene Kombination aus naturnahem Wohnen und guter Erreichbarkeit urbaner Zentren, ideal für Familien und Berufspendler.

Sonstige Angaben

Eine Besichtigung vor Ort ist nach Bestätigung der gesetzlichen online Willenserklärungen möglich. Auf Wunsch der Eigentümer ist ein vorheriger Kapitalnachweis zu erbringen. Gerne lassen wir Ihnen schnell und unkompliziert ein Käuferzertifikat durch unsere Finanzierungsspezialisten erstellen.

Sie wollen selbst eine Immobilie verkaufen? Wir ermitteln den Wert seriös und marktgerecht und optimieren die Vermittlungschancen Ihrer Immobilie, indem wir eine speziell auf Ihr Objekt abgestimmte Vermarktungsidee erstellen. Wir begleiten Sie auf dem Weg zum erfolgreichen Vertragsabschluss und stehen Ihnen auch danach noch gerne zur Verfügung. Nutzen Sie unser überregionales Netzwerk und unseren Kundenstamm von knapp 20 Millionen Bankkunden für die bestmögliche Vermittlung Ihrer Immobilie! Sprechen Sie uns an – wir freuen uns auf Sie!

Unsere Angaben basieren auf den vom Auftraggeber erteilten Auskünften. Für unrichtige Angaben haften wir nur bei Vorsatz und/oder grober Fahrlässigkeit. Die Weitergabe dieses Angebotes an Dritte ist nur mit unserer ausdrücklichen und schriftlichen Zustimmung zulässig.

Zu allen Fragen der Finanzierung stehen Ihnen unsere Finanzierungsspezialisten mit Rat und Tat zur Verfügung. Sprechen Sie uns an.

Zusatzinformationen

Jahresnettokaltmiete (Soll): 14.400 EUR (Vorderhaus)

Jahresnettokaltmiete (Ist): 14.400 EUR (Vorderhaus)

Derzeitige Nutzung: teilvermietet (Vorderhaus)

Stellplatz: 2,0

Carport: 1,0

Garage: 1,0

Erschließung: voll erschlossen

Objektbilder



Einfahrt



Carport

Objektbilder



Garage Werkstatt



Garten

Objektbilder



Wohnzimmer im Erdgeschoss Vorderhaus



Küche im Erdgeschoss Vorderhaus

Objektbilder



Vollbad im Erdgeschoss Vorderhaus



Wohnzimmer im Obergeschoss Vorderhaus

Objektbilder



Schlafzimmer im Obergeschoss Vorderhaus



Kinderzimmer im Obergeschoss Vorderhaus

Objektbilder



Kinderzimmer II im Obergeschoss Vorderhaus

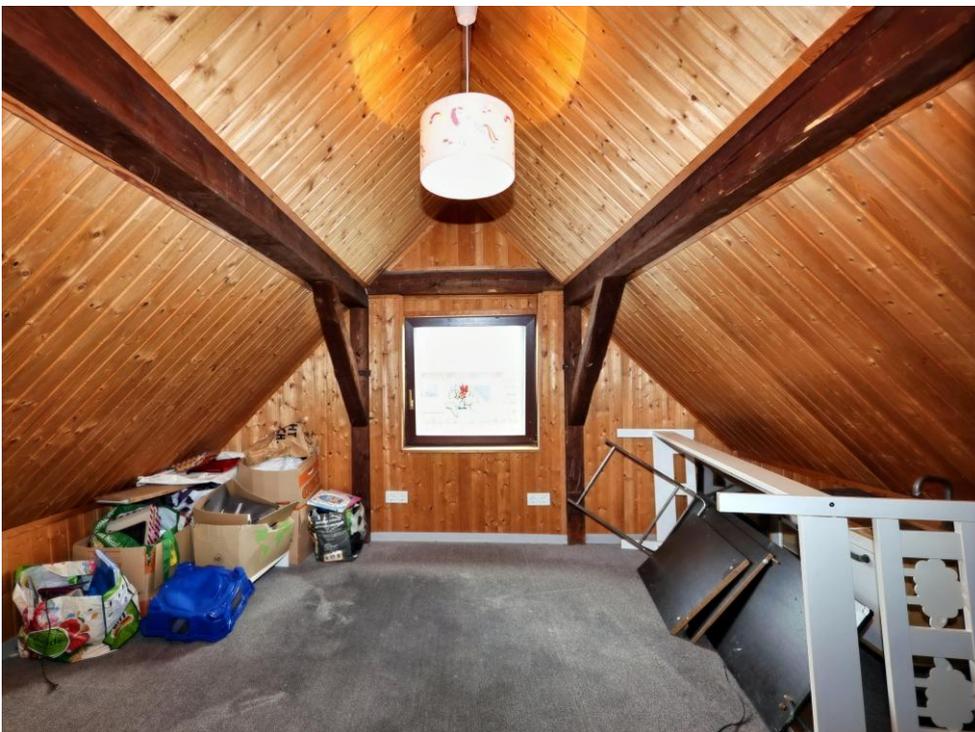


Zimmer II im Dachgeschoss Vorderhaus

Objektbilder



Zimmer III im Dachgeschoss Vorderhaus



Zimmer im Dachgeschoss Vorderhaus

Objektbilder



Duschbad im Dachgeschoss Vorderhaus



Wohnzimmer im Obergeschoss Hinterhaus

Objektbilder



Schlafzimmer im Obergeschoss Hinterhaus



Küche im Obergeschoss Hinterhaus

Objektbilder



Esszimmer im Obergeschoss Hinterhaus



Vollbad im Obergeschoss Hinterhaus

Objektbilder



Gäste Duschbad im Obergeschoss Hinterhaus



Zimmer I im Dachgeschoss Hinterhaus

Objektbilder



Zimmer II im Dachgeschoss Hinterhaus



Zimmer III im Dachgeschoss Hinterhaus

Objektbilder



Büro im Erdgeschoss Hinterhaus

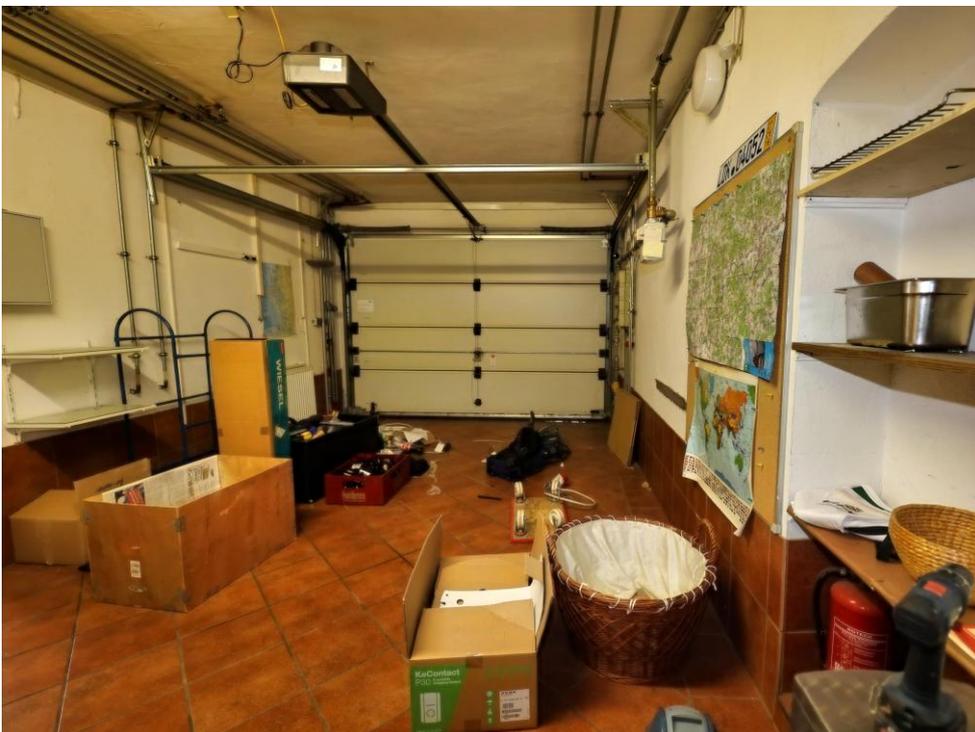


Sommerküche im Erdgeschoss Hinterhaus

Objektbilder



Gäste-WC im Erdgeschoss Hinterhaus



Garage im Hinterhaus

Dachgeschoss Hinterhaus



Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabsgetreu und basiert auf Angaben der Verkäuferseite.

Obergeschoss Hinterhaus



Illustration@ImmoGrafik

Exposéplan, nicht maßstäblich

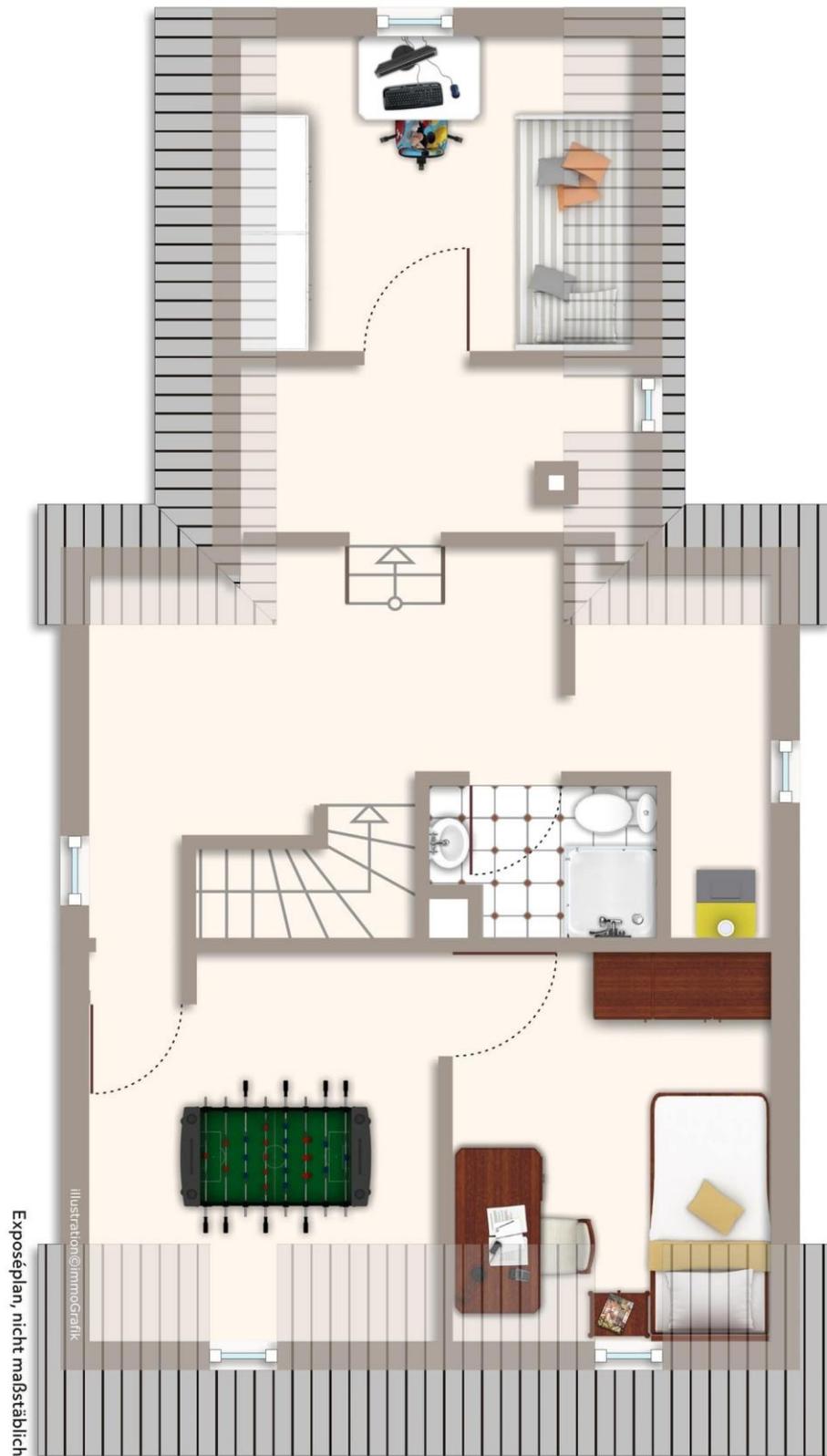
Erdgeschoss Hinterhaus



Exposéplan, nicht maßstäblich

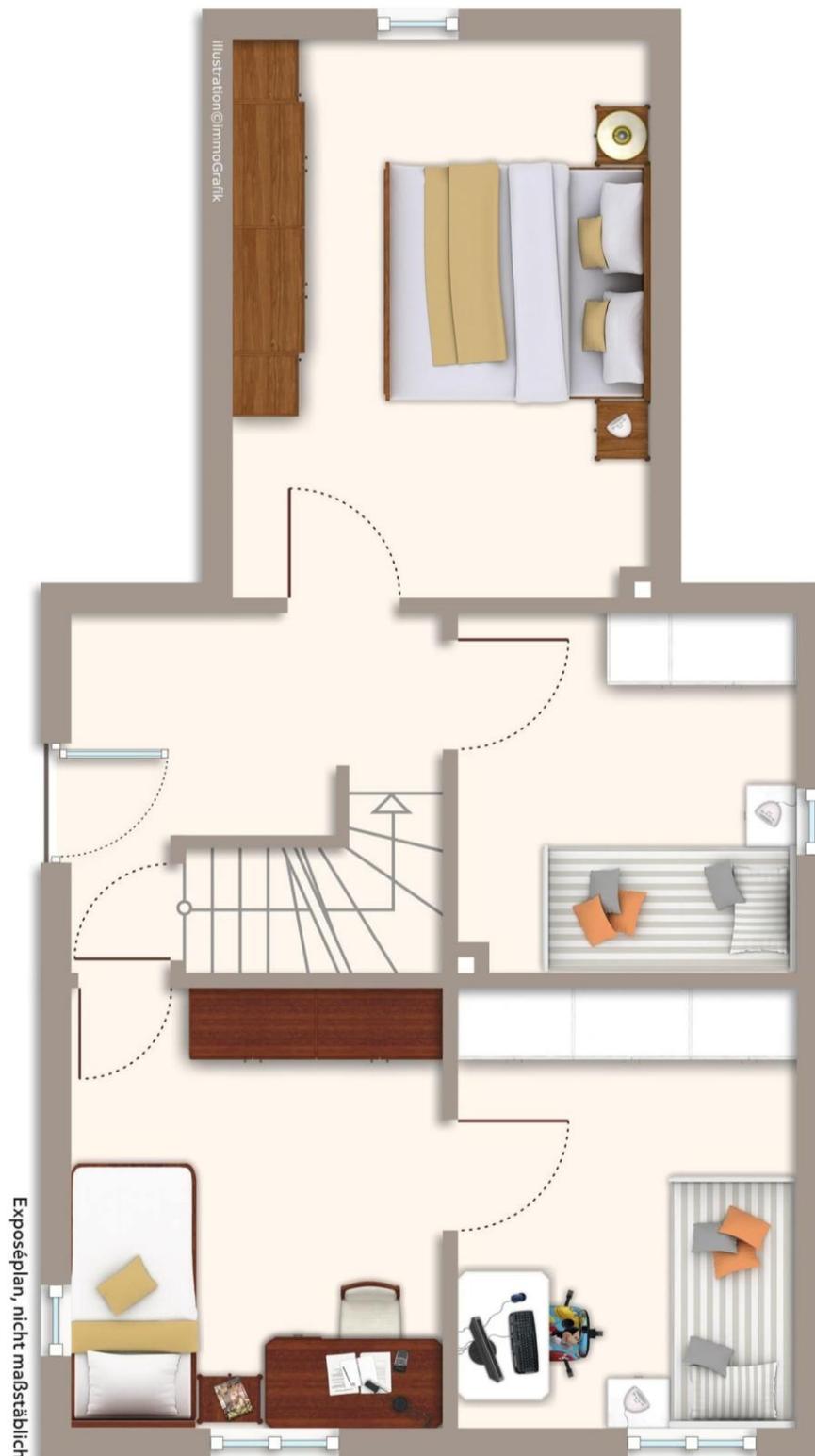
Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabsgetreu und basiert auf Angaben der Verkäuferseite.

Dachgeschoss Vorderhaus



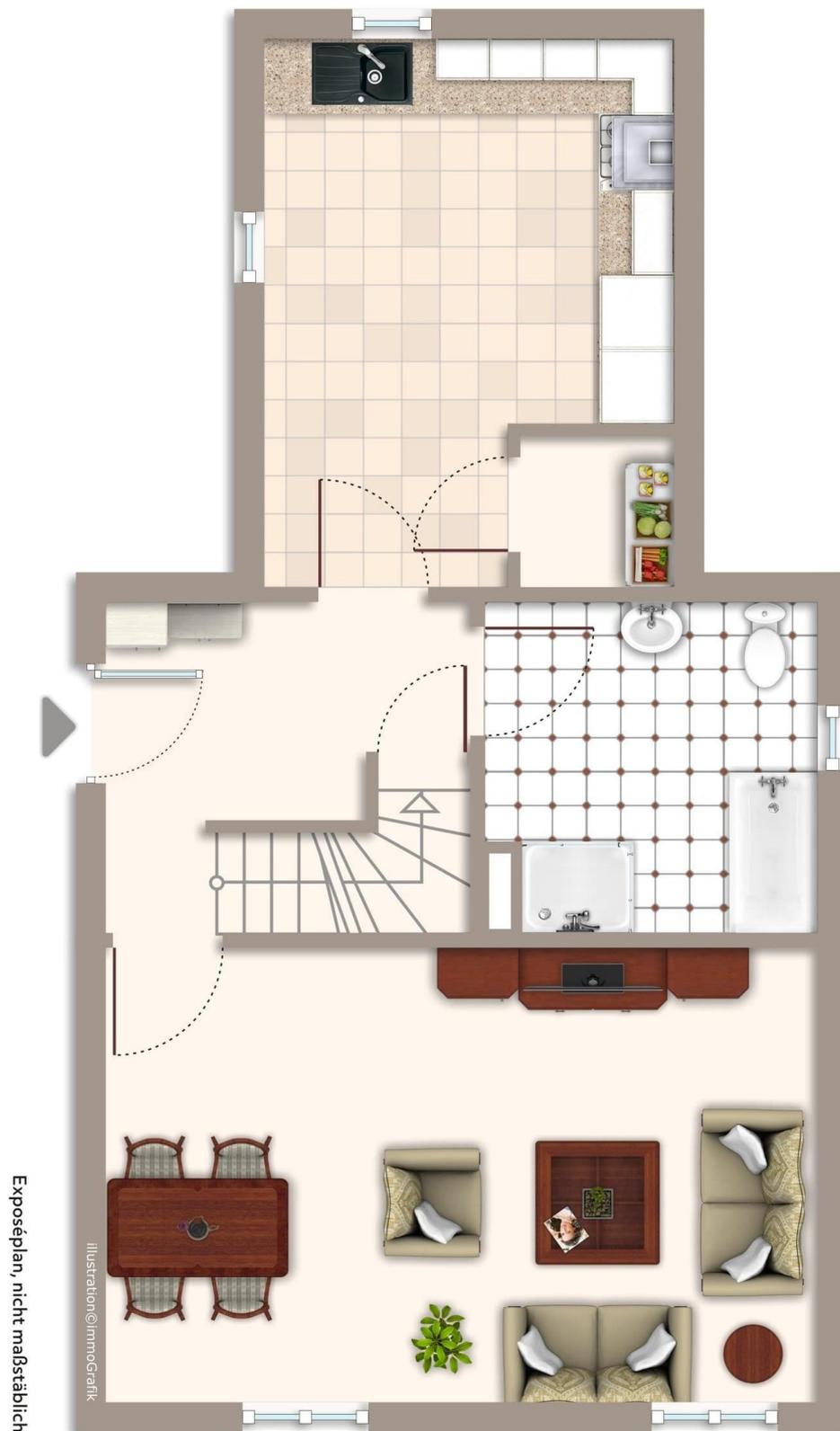
Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabsgetreu und basiert auf Angaben der Verkäuferseite.

Obergeschoss Vorderhaus



Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabsgetreu und basiert auf Angaben der Verkäuferseite.

Erdgeschoss Vorderhaus



Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabsgetreu und basiert auf Angaben der Verkäuferseite.

Kellergeschoss Vorderhaus



Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabsgetreu und basiert auf Angaben der Verkäuferseite.

5 Schritte zur Wunschimmobilie

Standardisiert und individuell.

Professionell, aber mit Gefühl. Mit Bedacht, aber auch die Zeit im Blick. Ich begleite Sie gern auf Ihrer Suche nach den eigenen vier Wänden. Ihre Wünsche und meine Erfahrung bilden ein gutes Team.



Das Exposé. Es vermittelt Ihnen vorab eine Vorstellung über die Immobilie sowie detaillierte Angaben zur Lage und Umgebung. Sofern eine 360° Tour Ihrer Wunschimmobilie eingestellt ist, empfehle ich Ihnen, sich einen umfassenden ersten Eindruck bequem von zu Hause zu verschaffen.



Sie können sich die Immobilie als Ihr neues Zuhause vorstellen? Ein häufiger Wunsch des Eigentümers ist, dass nur bonitätsstarke Kunden zur Besichtigung zugelassen werden. Für einen Finanzierungs-Check stelle ich auf Wunsch gern einen Kontakt zu meinem Spezialisten aus dem Deutsche Bank AG Konzern her.



Ihre Finanzierungsmöglichkeiten sind nun geprüft. Gern stelle ich Ihnen die Immobilie bei einer Besichtigung vor. Bezüglich der Terminabstimmung komme ich auf Sie zu.



Sie sagen „Ja“ zu Ihrer Wunschimmobilie? Gern stelle ich den Kontakt zu einem Notar her und lasse dort einen Entwurf für den notariellen Kaufvertrag für Sie erstellen.



Jetzt ist es soweit. Ich begleite Sie und den Verkäufer zum Notar. Herzlichen Glückwunsch zu Ihrer Wunschimmobilie.





Ich für Sie



Vermittlung	Deutsche Bank Immobilien GmbH
Kontakt	George El-Raheb Selbstständiger Immobilienberater Moritz-Hensoldt-Straße 22, 35576 Wetzlar
Telefon	06441 9521950
Mobil	0160 94937215
Internet	www.deutsche-bank-immobilien.de/wetzlar
E-Mail	george.el-raheb@db.com

Ich begleite Sie gerne auf Ihrer Suche nach den eigenen vier Wänden. Ihre Wünsche und meine Erfahrung bilden ein gutes Team.

Als Deutsche Bank Immobilien GmbH sind wir einer der größten überregionalen Makler für privates Wohneigentum.

Für unsere Kunden sind wir ein verlässlicher Partner bei allen Immobiliengeschäften, egal ob Kauf, Verkauf oder der Ermittlung des Immobilien Marktpreises.

Deutsche Bank Immobilien – Beratungsqualität, die überzeugt.

Auszeichnungen und Empfehlungen: Sie sind mit meiner Dienstleistung zufrieden? Empfehlen Sie mich gerne weiter und geben Sie eine Bewertung ab unter www.makler-empfehlung.de

