

EXPOSÉ

Gepflegtes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Gewerbepotenzial in Saffig



ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus
Adresse: 56648 Saffig
Baujahr: 1952
Zimmerzahl: 5
Wohnfläche (ca.): 170 m²
Nutzfläche (ca.): 239,41 m²
Gesamtfläche (ca.): 239,41 m²
Grundstücksfläche (ca.): 274 m²
Anzahl Etagen: 3

Kaufpreis
€ 349.000,-

> Einfamilienhaus

> Saffig

> 5 Zimmer

> 170 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 2563



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	56648 Saffig
Baujahr	1952
Zimmerzahl	5
Wohnfläche (ca.)	170 m²
Nutzfläche (ca.)	239,41 m²
Gesamtfläche (ca.)	239,41 m²
Grundstücksfläche (ca.)	274 m²
Kaufpreis	349.000,- €
Anzahl Etagen	3
Terrasse	ja
Bauweise	Massiv
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	2
Stellplatzarten	Garage, Freiplatz
Freiplatz	Anzahl 2
Garage	Anzahl 2
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieausweis Baujahr	1952
Unterkellert	ja
Einliegerwohnung	ja
Räume veränderbar	ja
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen, Teppich, Laminat, Kunststoff
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Wasch- / Trockenraum	ja
Ausstattung	STANDARD
Abstellraum	ja
Gäste-WC	ja
Provision für Käufer	3,57% inkl. MwSt.

> Einfamilienhaus

> Saffig

> 5 Zimmer

> 170 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 2563



Objektbeschreibung:

Dieses freistehende Einfamilienhaus bietet mit rund 170 m² Wohnfläche viel Platz und eine Aufteilung, die sich flexibel nutzen lässt. Insgesamt stehen fünf Zimmer, zwei Küchen und zwei Bäder zur Verfügung. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein ausgebautes Dachgeschoss, einen vollständigen Keller sowie einen Innenhof mit Stellplatzmöglichkeiten und Garage.

Zum Angebot gehört außerdem eine zusätzliche Gewerbeinheit. Dadurch entsteht eine interessante Kombination aus Wohnen und gewerblicher Nutzung, die der Immobilie einen besonderen Charakter gibt.

Das ursprüngliche Wohnhaus wurde etwa 1952 errichtet und um 1979 erweitert. Durch die vorhandenen zwei Küchen und zwei Badezimmer ergeben sich zudem interessante Möglichkeiten für Familien oder mehrere Generationen unter einem Dach.

Wenn Sie mehr über die Immobilie, die genaue Raumaufteilung und die Gewerbeinheit erfahren möchten, senden Sie uns gerne eine Anfrage. Sie erhalten anschließend Zugang zu unserem ausführlichen Exposé. Der Energieausweis wird derzeit erstellt.

Ausstattung:

- Freistehendes Einfamilienhaus
- Baujahr ca. 1952
- Erweiterung/Anbau ca. 1979
- Ca. 170 m² Wohnfläche
- Ca. 274 m² Grundstücksfläche
- 5 Zimmer
- 2 Küchen
- 2 Badezimmer
- Badezimmer im Erdgeschoss mit Badewanne
- Badezimmer im Obergeschoss mit Dusche
- Ausgebautes Dachgeschoss
- Schlafzimmer im Dachgeschoss mit angrenzendem Ankleidebereich
- Zusätzliche Speicherfläche im Dachgeschoss
- Voll unterkellert
- Hauswirtschaftsraum
- Heizungsraum
- 3 weitere Kellerräume
- Gasheizung
- Zentrale Warmwasserversorgung
- Heizungsanlage laut Unterlagen aus dem Jahr 2003
- Isolierverglaste Fenster mit Holzrahmen
- Unterschiedliche Bodenbeläge, unter anderem Fliesen, Laminat, Teppich und PVC
- Innenhof
- Stellplatzmöglichkeiten
- Garage

- Zusätzliche Gewerbeinheit

Lagebeschreibung:

Die Immobilie befindet sich in zentraler Lage von Saffig, nur wenige Gehminuten vom Ortskern entfernt. Kindergarten, Bushaltestellen und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind gut erreichbar. Der Bahnhof im benachbarten Plaidt liegt rund zwei Kilometer entfernt, ebenso finden sich dort zusätzliche Einkaufs- und Versorgungsmöglichkeiten.

Saffig gehört zur Verbandsgemeinde Pellenz im Landkreis Mayen-Koblenz und liegt zwischen Andernach und Koblenz am Rand der Vulkaneifel. Andernach ist mit dem Auto in etwa zehn Minuten erreichbar, Koblenz in rund 15 Minuten. Über die nahegelegene A61 besteht zudem eine schnelle Verbindung zur A48 sowie in Richtung Köln und Frankfurt. Auch die B9 ist über Andernach gut angebunden.

Sonstiges:

Dieses Exposé basiert auf den Angaben und Unterlagen des Eigentümers. Da wir die Objektinformationen nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Flächenangaben, Grundrisse, Visualisierungen und Darstellungen dienen lediglich der Orientierung und sind nicht maßstabsgetreu. Änderungen, Irrtümer sowie Zwischenverkauf oder Zwischenvermietung bleiben vorbehalten.

Das Exposé ist ausschließlich für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte bedarf unserer ausdrücklichen Zustimmung. Erfolgt durch eine Weitergabe ein Vertragsabschluss, bleibt unser Provisionsanspruch unberührt. Alle Gespräche und Verhandlungen sind über unser Büro zu führen; bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe des Provisionsanspruchs vor.

Die Angaben zum Energieausweis werden gemäß den gesetzlichen Vorgaben gemacht. Weitere Details ergeben sich aus dem jeweiligen Energieausweis des Objekts. Informationen zur Verarbeitung personenbezogener Daten finden Sie in unserer Datenschutzerklärung.

Geldwäschehinweis:

Als Immobilienmaklerunternehmen ist die Dieckmann Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) verpflichtet, bei Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, die relevanten Daten Ihres Personalausweises zu erfassen (bei natürlichen Personen) oder einen Handelsregisterauszug vorzulegen (bei juristischen Personen), aus dem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Die Unterlagen werden nach den gesetzlichen Vorgaben fünf Jahre aufbewahrt.

Provisionshinweis:

Mit Ihrer Anfrage und der Inanspruchnahme unserer Dienstleistung

- > Einfamilienhaus
- > Saffig
- > 5 Zimmer

- > 170 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2563



kommt ein Maklervertrag mit der Dieckmann Immobilien GmbH zustande. Sofern es aufgrund unserer Tätigkeit zu einem wirksamen Hauptvertrag kommt, hat der Interessent bei Abschluss eines KAUFVERTRAGS 3,57% inkl. MwSt. des Kaufpreises Provision/Maklercourtage an die Dieckmann Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

Dieckmann Immobilien GmbH
Rathausstr. 19
58239 Schwerte
www.dieckmann-immobilien.de

Objektbilder:



Wohnzimmer



Wohnzimmer KI



Küche



Küche KI



Durchreiche

- > Einfamilienhaus
- > Saffig
- > 5 Zimmer

- > 170 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2563



Durchreiche KI



Badezimmer



Schlafzimmer



Badezimmer KI



Schlafzimmer KI



Wohnzimmer

- > Einfamilienhaus
- > Saffig
- > 5 Zimmer

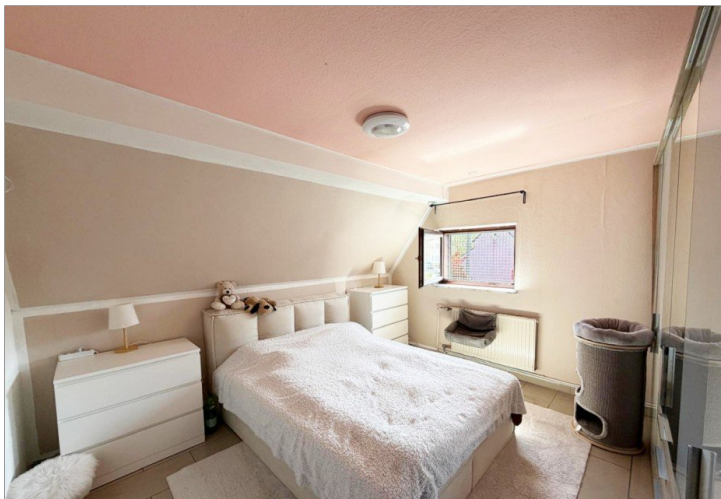
- > 170 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2563



Wohnzimmer KI_2



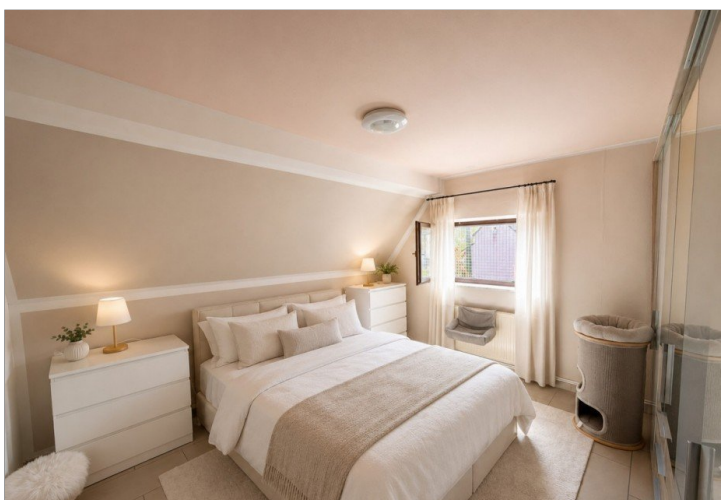
Küche



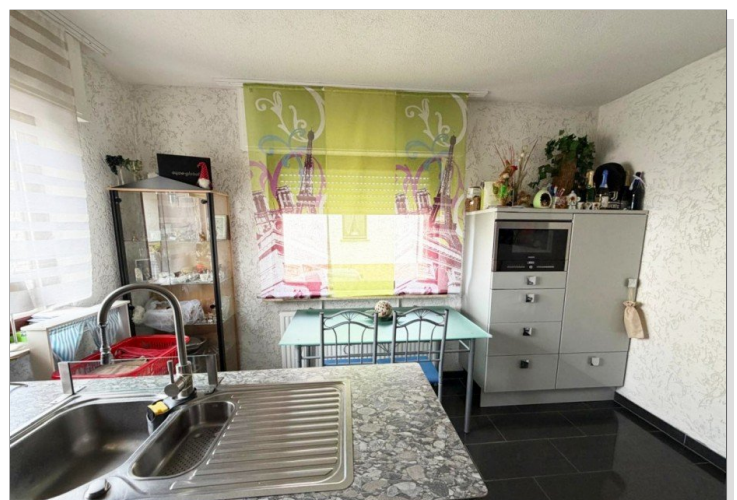
Schlafzimmer



Küche KI_2



Schlafzimmer KI_2



Küche

- > Einfamilienhaus
- > Saffig
- > 5 Zimmer

- > 170 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2563



Küche KI



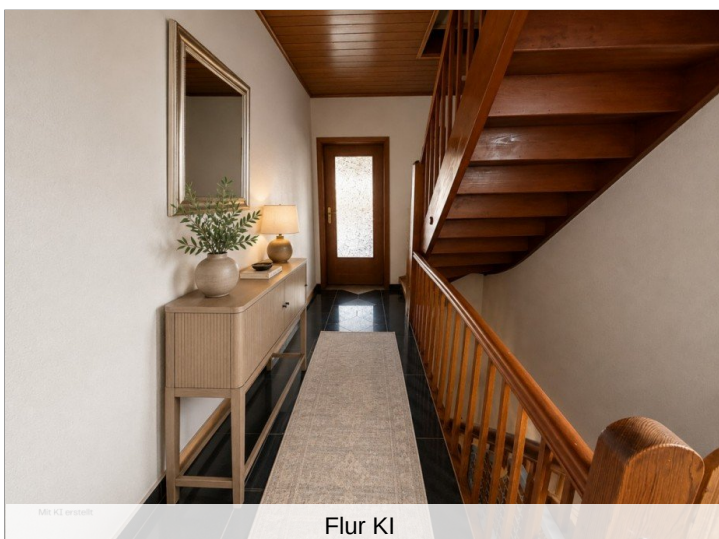
Garten



Flur



Garten KI



Flur KI



Salon

- > Einfamilienhaus
- > Saffig
- > 5 Zimmer

- > 170 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2563



Außenansicht



Außenansicht

> 170 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 2563

Firmendaten:

Bernd Schöniq

Ordnungsamt Unna

Ihre Notizen: