

## Stockum-Püschen: Top-gepflegtes Wohnhaus mit 3 Wohnungen



### Preise & Kosten

Kaufpreis	129.000,- €
Kaltmiete	6.960,- €
Nebenkosten	2.280,- €
Warmmiete	9.240,- €
Heizkosten in der Warmmiete enthalten	Ja
Käufercourtage	3,57, inkl. MwSt.

### Größe & Zustand

Wohnfläche	260 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	80 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	810 m <sup>2</sup>
Zimmer	10
Zustand	Gepflegt
Baujahr	1976
Verkaufsstatus	offen

### Energiepass

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energiepass Art	Verbrauch

Gültig bis	17.08.2018
Energieverbrauchskennwert	93,1kWh/m²a
Mitwarmwasser	Ja
Ausstelldatum	17.08.2008

### Ausstattung

WG-geeignet	Ja
Räume veränderbar	Ja
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Wohnküche
Boden	Fliesen, Laminat
Heizungsart	Zentralheizung
Befeuerung	Öl
Gartennutzung	Ja
Wasch-/ Trockenraum	Ja

## Objektbeschreibung

Diese top-gepflegte, gut durchdachte Immobilie wurde in 2 Abschnitten errichtet. Das Vorderhaus (Altbau) wurde ca. 1955, das angebaute Hinterhaus (Haupthaus) ca. 1976, in massiver Bauweise errichtet.

Aufteilung des Vorderhauses:

Wohnung 1:

Über einen sep. Zugang und durch ein helles Treppenhaus gelangt man in das Dachgeschoss des Vorderhauses. Vom Flur hat man Zugang zum geräumigen Badezimmer mit Dusche, zum Schlafzimmer und zur Küche mit Abstellraum. Von der Küche aus gelangt man in ein geräumiges Wohnzimmer.

Wohnung 2:

Über einen sep. Zugang ist die Wohnung im Erdgeschoss zu begehen. Über einen abgeschlossenen, kleinen Vorraum mit Abstellraum gelangt man in den Flur. Von dort gelangt man, wie in der DG-Wohnung, in das geräumige Duschbad, Schlafzimmer und Küche, von der Küche mit Abstellraum und Zugang zur großen Terrasse in das Wohnzimmer.

Haupthaus/Hinterhaus:

Erdgeschoss:

Ebenfalls durch einen sep. Zugang gelangt man in einen großräumigen, lichtdurchfluteten Flur. Von diesem gehen die Zugänge zum Badezimmer mit Dusche, Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon und Küche mit Übergang in das Schlafzimmer ab.

Dachgeschoss:

Über eine sehr breite Treppe gelangt man in das Dachgeschoss. Auch hier sind 3 Zimmer und 1 Badezimmer mit Badewanne über einen hellen Flur zu erreichen.

Kellergeschoss:

Das gesamte Kellergeschoss des Vorder- und Hinterhauses ist nur vom Haupthaus zu begehen. Dieser ist in einen großen Hobbyraum mit Theke für Feierlichkeiten, Waschküche, Heizungskeller mit Tankraum und 3 weitere Kellerräume aufgeteilt. Von der Keller- bzw. Gartenebene gelangt man durch einen Hintereingang in die Doppelgarage.

Das Grundstück wurde liebevoll mit Rasenfläche, Obstbäumen, Nutzgarten und Ziersträuchern angelegt. Ein Gartenpavillon lädt zum Verweilen ein.

## Lage

Stockum-Püschchen liegt am südlichen Hang des Naturdenkmals Götzenberg neun Kilometer von Westerburg entfernt. Es ist ein bedeutender Standort des Basaltbergbaus. Die höchste Erhebung ist der Götzenberg mit 501 m. Die Gemeinde besteht aus den beiden Ortsteilen Stockum und Püschchen.

Südlich der Gemeinde verläuft die B 255, die von Montabaur nach Herborn führt. Die nächste Autobahnanschlussstelle ist Montabaur an der A 3. Der nächstgelegene ICE-Halt ist der Bahnhof Montabaur an der Schnellfahrstrecke Köln–Rhein/Main. Zwischen den Ortsgemeinden Stockum-Püschchen und Rotenhain liegt der Bahnhof Rotenhain an der Oberwesterwaldbahn nach Limburg an der Lahn und Au (Sieg). ([www.wikipedia.de](http://www.wikipedia.de))

## Ausstattung

Die Wohnungen sind klar strukturiert. Die derzeitige monatliche Jahres-Kaltmiete für 2 vermietete Wohneinheiten beträgt 6.960,-- €. Die dritte Wohnung wird derzeit von der Eigentümerin bewohnt, diese Wohneinheit könnte ohne großen finanziellen Einsatz auch in 2 Wohneinheiten umgewandelt werden.

Die Böden sind mit Fliesen und Laminat ausgestattet; Treppe im Haupthaus mit Marmor; Treppenaufgang zu Wohnung im DG mit Granit; Sanitäre Anlagen in den vermieteten Wohnungen von ca. 2007, im Haupthaus aus dem Baujahr ca. 1976; Getrennte Stromzähler; beide Häuser mit Satteldach, eingedeckt mit Kunstschiefer (ca. 1976 und 2007), Erweiterung durch Dachgaube ca. 2007; Fassade mit Fassadenplatten (asbesthaltig); Niveau-Türen als Eingangstüren zu den Mietwohnungen; Öl-Zentralheizung von ca. 1998; zum Größten Teil Holzfenster mit Isolierverglasung von ca. 1976 mit Rollläden als Fenstersicherung; 2 Balkone; große Doppelgarage mit elektr. Rolltor; Gartenhaus und Pavillon;

## Sonstiges

Das Exposé wurde ausschließlich anhand der Angaben der Verkäuferseite erstellt, für deren Richtigkeit die Naspä

Immobilien GmbH als Maklerunternehmen keine Gewähr übernehmen kann.



## Ihr Ansprechpartner

Birgit Vallender  
V & S Immobilien  
In der Steinhecke 4  
57520 Langenbach

Telefon Durchwahl  
Fax  
E-Mail

+49 02661 950506  
+49 02661 950507  
[info@vunds-immobilien-langenbach.de](mailto:info@vunds-immobilien-langenbach.de)





Bild 2



Bild 3



Bild 4



Bild 5



Bild 6



Bild 7



Bild 9



Bild 10





Bild 11



Bild 12



Bild 13



Bild 14



Bild 15



Bild 16



Bild 17