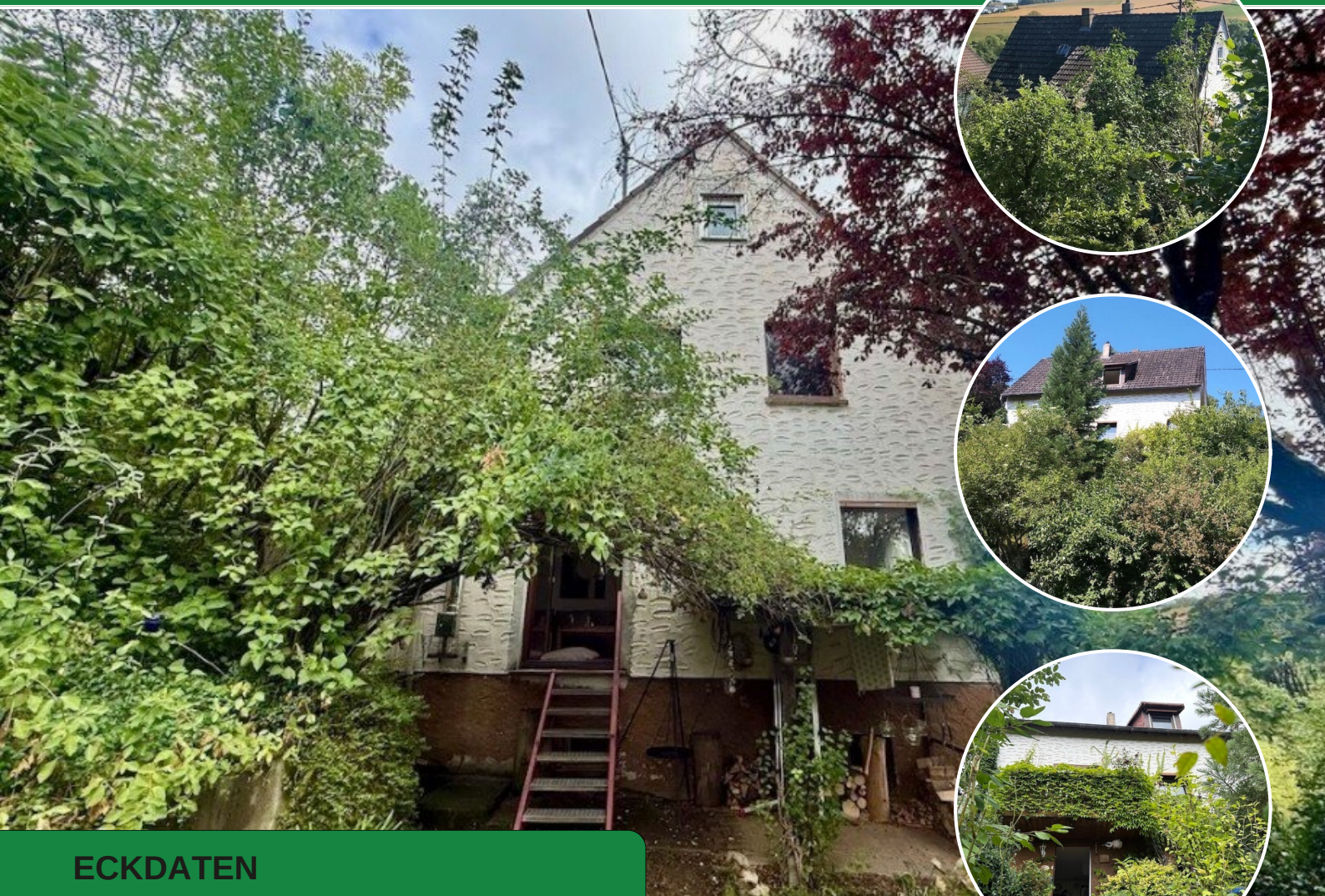


---Natur pur - Einfamilienhaus mit großem Hanggrundstück in schöner Ortsrandlage---



ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus
Adresse: 65558 Flacht
Baujahr: 1952
Zimmerzahl: 6
Wohnfläche (ca.): 113 m²
Grundstücksfläche (ca.): 1.350 m²
Anzahl Etagen: 2
Balkon: ja
Bauweise: Massiv

**Kaufpreis
€ 195.000,-**

> Einfamilienhaus

> 113 m² Wohnfläche

> Flacht

> Objektnummer: 120379580-krbEL

> 6 Zimmer



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	65558 Flacht
Baujahr	1952
Zimmerzahl	6
Wohnfläche (ca.)	113 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	1.350 m ²
Kaufpreis	195.000,- €
Anzahl Etagen	2
Balkon	ja
Bauweise	Massiv
Garage	ja
Garage	Anzahl 1
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Endenergiebedarf	338,40 kWh / (m ² *a)
Energieausweis Ausstelldatum	2026-09-02
Energieausweis gültig bis	01.09.2036
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	H
Energieausweis Baujahr	1952
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Kamin	ja
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
barrierefrei	nein
Zustand	teil / vollrenovierungsbedürftig
bezugsfrei ab	sofort
Provision für Käufer	3,57 % inkl. gesetzl. MwSt.
Provision für Verkäufer	3,57 % inkl. gesetzl. MwSt.

Provisionshinweis

Die Nachweis-/ und Vermittlungsprovision richtet sich nach dem erzielten Verkaufspreis der Immobilie. Diese ist mit Abschluss des notariellen Kaufvertrages verdient und fällig. Der Käufer trägt eine Außenprovision in Höhe von 3,57% inkl. gesetzl. MwSt. Der Verkäufer trägt eine Innenprovision in Höhe von 3,57% inkl. gesetzl. MwSt.

> Einfamilienhaus

> Flacht

> 6 Zimmer

> 113 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 120379580-krbEL



Objektbeschreibung:

Viel Platz, viel Natur und zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung:

Dieses besondere Einfamilienhaus befindet sich in schöner Aussichtslage am Ortsrand und bietet mit seinem großzügigen Grundstück von ca. 1.350 m² viel Raum für persönliche Wohnideen, Gartenliebhaber und Naturliebhaber.

Das massiv errichtete Wohnhaus aus dem Jahr 1952 verfügt über zwei Wohnetagen, einen Balkon, eine Einzelgarage und ein großzügiges, teils terrassiertes Hanggrundstück. Die besondere Grundstückssituation sowie die teilweise voneinander getrennten Wohnbereiche eröffnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten - beispielsweise für Familien, Mehrgenerationen-Wohnen oder Wohnen mit zusätzlichem Rückzugsbereich.

Die hellen Räume, die gemütliche Kaminecke und die unterschiedlichen Ebenen des Hauses schaffen eine individuelle und behagliche Wohnatmosphäre. Besonders der Treppenzugang zum Garten verbindet den Wohnbereich unmittelbar mit dem weitläufigen Außenbereich. Wohnen mit Gestaltungspotenzial!

Das Haus befindet sich in einem renovierungs- bzw. sanierungsbedürftigen Zustand und bietet damit die Möglichkeit, Wohnräume und Ausstattung nach eigenen Vorstellungen zu modernisieren und den persönlichen Stil einzubringen.

Bereits durchgeführte Maßnahmen bilden dabei eine gute Grundlage: Die Elektrik im Erdgeschoss wurde 2007 teilweise erneuert, die Gas-Zentralheizung mit

Warmwasserversorgung stammt aus dem Jahr 2004, und Kaminofen sowie Edelstahlkamin wurden 2011 installiert. Das Badezimmer im Erdgeschoss wurde 2016 renoviert.

Ausstattung:

Aufteilung:

Erdgeschoss:

- überdachter Eingangsbereich
- Flur
- Küche
- Wohn-/Esszimmer mit Balkon und Treppenzugang zum Garten
- Tageslichtbad mit Badewanne, Waschbecken und WC
- kleines Zimmer

Dachgeschoss (bis zum 30. September 2026 vermietet):

- Flur
- Küche (oder Zimmer)
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- kleines Zimmer
- Bad mit Dusche, Waschbecken und WC

Aus Gründen der Privatsphäre werden keine aktuellen Innenaufnahmen veröffentlicht. Diese folgen nach Auszug des Mieters.

Kellergeschoss (separater Eingang):

- Waschküche
- Flur
- Kellerraum / Werkstatt
- Vorratsraum

Grundstück & Außenbereich:

Das ca. 1.350 m² große Hanggrundstück macht dieses Anwesen zu etwas Besonderem.

Unterschiedliche Ebenen, Gartenbereiche und der Baumbestand verleihen dem Grundstück einen naturnahen und individuellen Charakter.

Zur Außenanlage gehören:

- gepflasterte Zufahrt über einen Privatweg der Anlieger (5 Eigentümer)
- Einzelgarage, errichtet 1979
- 1 PKW-Stellplatz
- idyllischer Nutzgarten mit Blumenbeeten
- Rasenfläche mit Treppenzugang zum Hanggarten
- Hanggarten mit Gartenhütte und Obstbäumen
- kleines Nebengebäude, ehemals als Hundezwinger genutzt, mit Zugang zum Hanggarten

Ob Gemüseanbau, Spielfläche für Kinder, Rückzugsort im Grünen oder Platz für tierische Mitbewohner - das Grundstück bietet viel Freiraum für individuelle Ideen.

Ausstattung & Modernisierungen:

- Massivbauweise, Baujahr 1952
- Balkon
- Einzelgarage
- Gas-Zentralheizung mit Warmwasserversorgung, Baujahr 2004
- Kaminofen mit Edelstahlkamin, 2011
- Tageslichtbad im Erdgeschoss, 2016 renoviert
- Elektrik im Erdgeschoss, teilweise 2007 erneuert
- überwiegend doppelt verglaste Holzfenster teilweise
- einfach verglaste Holzfenster und Türen
- Treppenhaus mit Zugang zum Speicher
- Kellergeschoss mit separatem Zugang

Ihr neues Zuhause in naturnaher Lage!

Dieses Anwesen richtet sich an Menschen, die Individualität, Natur und großzügigen Freiraum schätzen und Freude daran haben, einer Immobilie neues Leben einzuhauchen.

Ob als Familienheim, Mehrgenerationenhaus oder individuelles Zuhause mit großzügigem Garten - hier stehen Ihnen viele Möglichkeiten offen. Das weitläufige Hanggrundstück, die schöne Aussichtslage und die gewachsene Umgebung machen die Immobilie zu einem besonderen

> Einfamilienhaus

> Flacht

> 6 Zimmer

> 113 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 120379580-krbEL



Liebhaberobjekt mit viel Potenzial.

Wer nicht das Haus von der Stange sucht, sondern eine Immobilie mit Charakter und Entwicklungsmöglichkeiten, könnte hier genau das Richtige finden.

Sonstiges:

Die Grundrisse dienen lediglich der beispielhaften Veranschaulichung und wurden teilweise verändert.

Lagebeschreibung:

Das Einfamilienhaus befindet sich in Flacht im Aartal, einer idyllisch gelegenen Ortsgemeinde im Rhein-Lahn-Kreis in Rheinland-Pfalz. Die Gemeinde gehört zur Verbandsgemeinde Aar-Einrich und bietet mit ihrer reizvollen Umgebung aus Wiesen, Feldern und Wald ein angenehmes, naturnahes Wohnumfeld.

Flacht verbindet den ländlichen Charakter mit einer guten Verkehrsanbindung. Über die B 54 sind die umliegenden Orte sowie die Mittelzentren Diez und Hahnstätten schnell erreichbar. Auch die Stadt Limburg mit ihrem ICE-Bahnhof und der Anschluss an die A 3 sind in kurzer Fahrzeit erreichbar.

Für Familien bietet der Ort eine gute Infrastruktur: In Flacht befindet sich die evangelische Kindertagesstätte "Unterm Sternenzelt". Die Grundschule liegt im benachbarten Niederneisen und ist über eine Busverbindung erreichbar. Weiterführende Schulen befinden sich unter anderem in Hahnstätten und Diez.

Auch für die Dinge des täglichen Bedarfs bestehen Angebote in der näheren Umgebung. Eine Bäckerei befindet sich direkt im Ort; weitere Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken und Geschäfte sind in den umliegenden Gemeinden und insbesondere in Niederneisen, Hahnstätten, Diez und Limburg zu finden.

Busverbindungen: Eine in Richtung Hahnstätten, Michelbach...und in Richtung Diez, Limburg.

Naturfreunde kommen hier besonders auf ihre Kosten: Die umliegenden Feld- und Waldwege laden zu Spaziergängen, Wanderungen und Radtouren ein. Die Aar und die reizvolle Landschaft des Aartals prägen das Umfeld und bieten vielfältige Möglichkeiten zur Erholung im Grünen. Auch das aktive Vereinsleben mit verschiedenen örtlichen Vereinen trägt zum hohen Freizeit- und Wohnwert der Gemeinde bei.

Sonstiges:

Hinweise und Haftung:

Alle Angaben stammen von dem Verkäufer, Vermieter oder Dritten. Sie sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf weitergegebene Objektinformationen, Unterlagen, Pläne usw., die uns von dem Verkäufer/ Eigentümer zur Verfügung gestellt werden.

Obwohl wir diese weitergeben wird seitens Wessinghage-Immobilien e.Kfr.,

Inhaber Astrid Wessinghage-Reuscher, weder eine Gewähr noch eine Haftung

auf Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der erteilten Angaben

übernommen.

Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen

und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen.

Das Expose dient nur einer ersten Information über die angebotene Immobilie

und ersetzt keine ausführliche Besichtigung!

Soweit die Grundrissgrafiken Maßangaben und Einrichtungen enthalten, wird

auch für diese jegliche Haftung ausgeschlossen.

Ebenso weisen wir darauf hin, dass die Grundrissgrafiken nicht immer maßstabsgetreu sind.

Sie dienen der beispielhaften Anschauung!

Besichtigungen sind jederzeit, jedoch nur nach vorheriger Terminabsprache mit

Ihrem Ansprechpartner möglich.

Kaufverhandlungen sind ausschließlich über Ihren Ansprechpartner zu führen.

Unsere Angebote sind freibleibend und nur für den Empfänger bestimmt.

Sie dürfen ohne schriftliche Genehmigung nicht an Dritte weitergegeben werden.

Änderungen, Irrtum, Preisänderungen oder Zwischenverkauf/ -vermietung bleiben vorbehalten!

Der Empfänger kann sich nur darauf berufen, von einem Angebot bereits vorher

Kenntnis gehabt zu haben, wenn er dies uns umgehend schriftlich mitteilt.

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass nur Anfragen beantwortet werden können, die den vollständigen Namen, postalische Adresse, E-Mail-Adresse und eine Telefonnummer enthalten.

Informationen zur Datenerhebung gemäß Art. 13 DSGVO

Wir erheben und verarbeiten Ihre personenbezogenen Daten

ausschließlich zur Bearbeitung Ihrer Anfrage sowie zur Durchführung vorvertraglicher und vertraglicher Maßnahmen.

Die Verarbeitung erfolgt auf Grundlage von Art. 6 Abs. 1 lit. b DSGVO, soweit dies zur Anbahnung oder Durchführung eines Vertragsverhältnisses erforderlich ist.

Ihre Daten werden nur so lange gespeichert, wie dies für die jeweiligen Zwecke erforderlich ist oder gesetzliche Aufbewahrungspflichten bestehen.

Sie haben das Recht, Auskunft über die zu Ihrer Person gespeicherten Daten zu erhalten. Darüber hinaus können Sie unter den gesetzlichen Voraussetzungen die Berichtigung, Löschung oder Einschränkung der Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten verlangen.

Ferner steht Ihnen das Recht zu, sich bei einer zuständigen Datenschutzaufsichtsbehörde zu beschweren.

Gemäß §4 Absatz 6 Geldwäschegesetz sind wir als Immobilienmakler dazu verpflichtet, die Identität unserer Interessenten bereits bei der ersten Besichtigung festzuhalten.

Deshalb bitten wir Sie, Ihren Personalausweis zu dem Besichtigungstermin mitzubringen.

Wir danken Ihnen für Ihr Verständnis und freuen uns über Ihre

> Einfamilienhaus

> Flacht

> 6 Zimmer

> 113 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 120379580-krbEL



Kontaktanfrage.

Für Fragen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Sehr gerne verkaufen wir auch Ihre Immobilie!

Von der kostenlosen Bewertung bis zur Übergabe sind wir an Ihrer Seite!

Für Verkäufer von Mehrfamilienhäusern entstehen keinerlei Kosten.

Nutzen Sie einfach unsere langjährige Erfahrung und guten Service.

Erfolgreiche Immobilienvermittlung in 2. Generation (seit 1981)

Ständig suchen wir für vorgemerzte, solvente Kunden Immobilien jeglicher Art

im Raum Limburg-Weilburg-Idstein-Wiesbaden, Montabaur und Umgebung.

Unsere "komplette" Objektdatenbank, REFERENZEN und weitere Informationen

finden Sie unter: www.wessinghage-immobilien.de

Objektbilder:



Aussenansicht Bild 1



Aussenansicht Bild 2



Aussenansicht Bild 3



Aussenansicht Bild 4

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Flacht
- > 6 Zimmer

- > 113 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 120379580-krbEL



Zufahrt



Garten Bild 2



Garage und PKW Stellplatz



Garten Bild 3



Garten Bild 1



Garten Bild 4

- > Einfamilienhaus
- > Flacht
- > 6 Zimmer

- > 113 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 120379580-krbEL



Garten Bild 5



Zugang Haus Bild 3



Zugang Haus Bild 1



Zugang Haus Bild 4



Zugang Haus Bild 2



Hanggarten Bild 1

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Flacht
- > 6 Zimmer

- > 113 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 120379580-krbEL



Hanggarten Bild 2



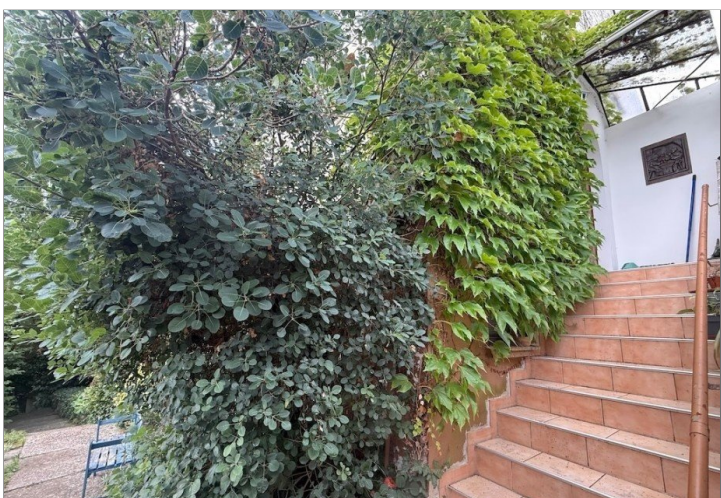
Treppenhaus Bild 1



Hanggarten Bild 3



Treppenhaus Bild 2



Eingangsbereich



Wohnbereich EG

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Flacht
- > 6 Zimmer

- > 113 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 120379580-krbEL



Essbereich EG Bild 1



Kueche EG Bild 2



Essbereich EG Bild 2



Kueche EG Bild 3



Kueche EG Bild 1



Zimmer EG

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Flacht
- > 6 Zimmer

- > 113 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 120379580-krbEL



Bad EG Bild 1



Bad EG Bild 2

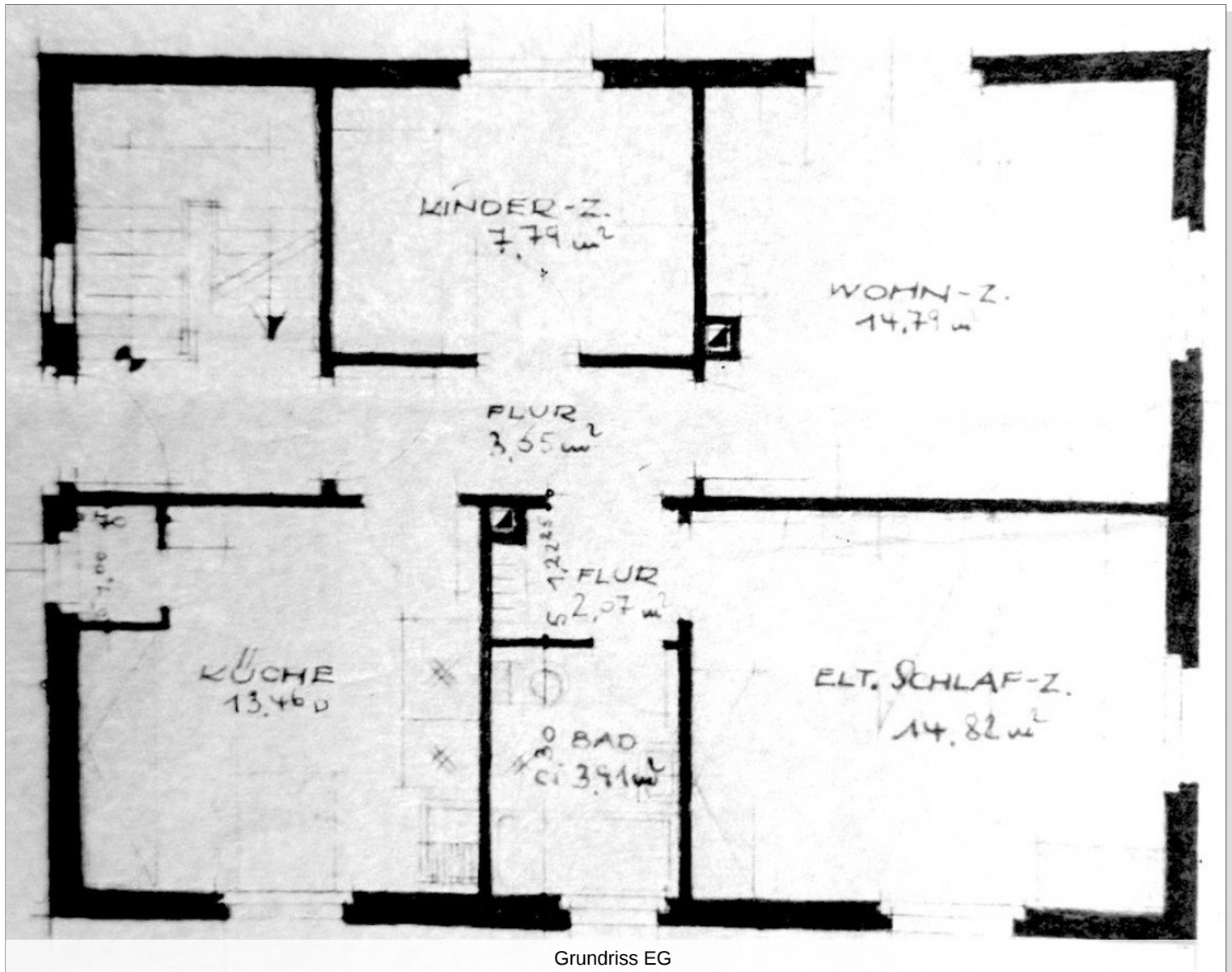


Kellergeschoss

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Flacht
- > 6 Zimmer

- > 113 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 120379580-krbEL

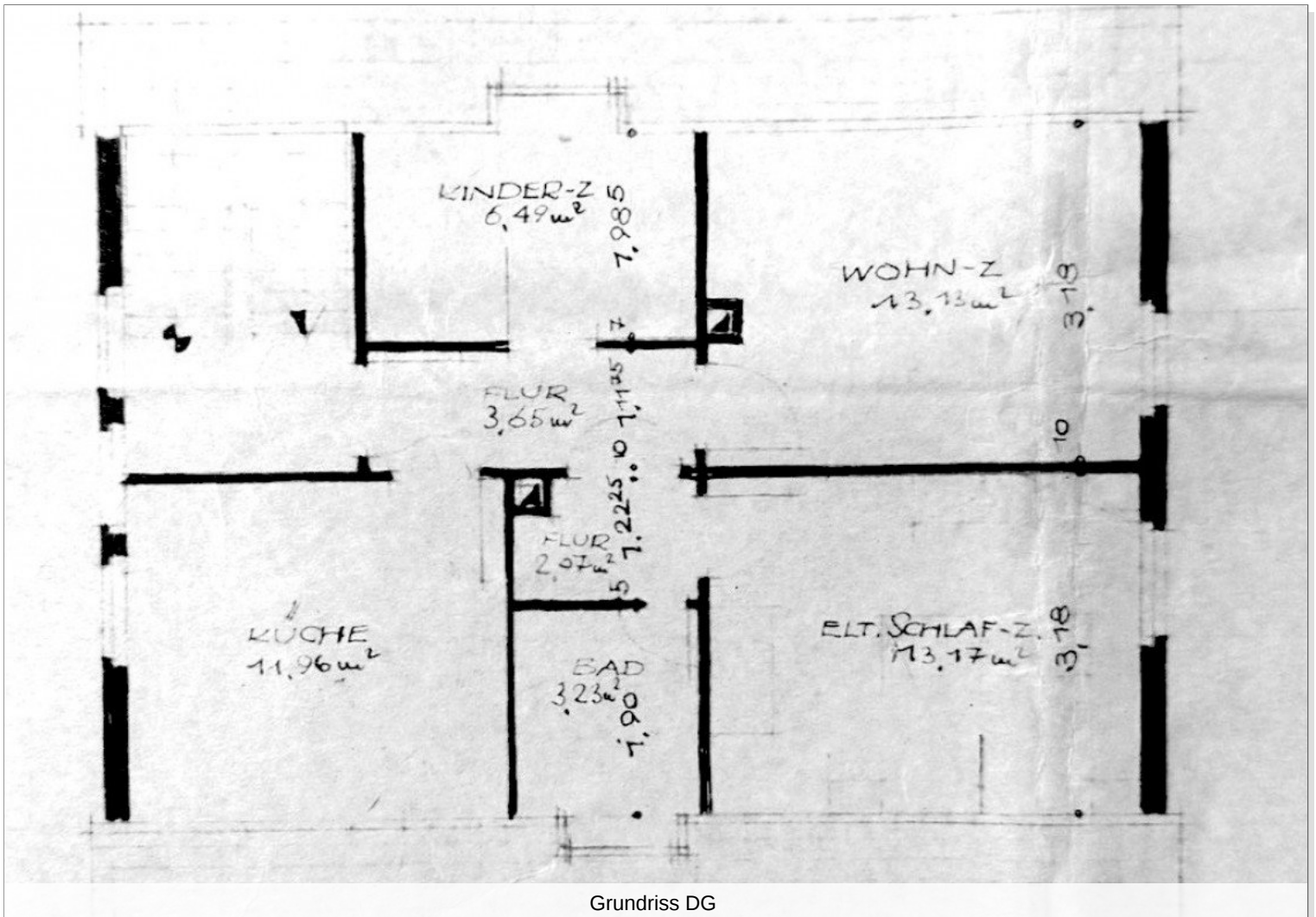


Grundriss EG

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Flacht
- > 6 Zimmer

- > 113 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 120379580-krbEL

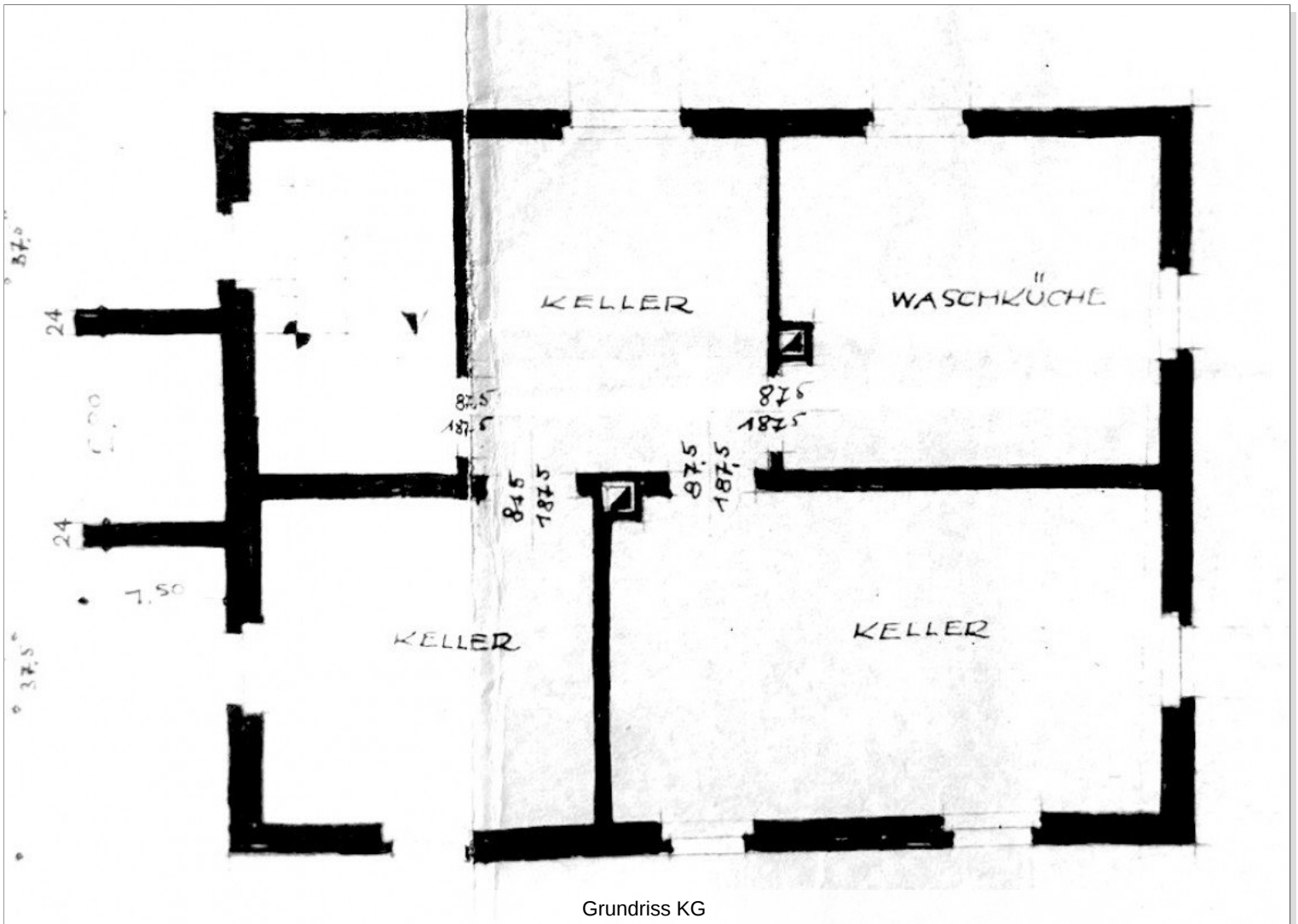


Grundriss DG

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Flacht
- > 6 Zimmer

- > 113 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 120379580-krbEL



Grundriss KG

-

Firmendaten:**Wessinghage Immobilien**

Frau Astrid Wessinghage-Reuscher, Immobilien Consultant (IHK)
Taunusstraße 63
65618 Selters

E-Mail: mail@wessinghage-immobilien.de
Homepage: www.wessinghage-immobilien.de

Erlaubnis nach §34c der Gewerbeordnung (Gewo) durch den
Landrat des Landkreises Limburg-Weilburg
Handelsregister HRA 2958, Amtsgericht Limburg/ L