

Dreifamilienhaus in ruhiger Lage von Sterzhausen



Dreifamilienhaus
D-35094 Lahntal

595.000	316	10	807
Kaufpreis EUR	Wohnfläche m ²	Zimmer	Grundstück m ²

Preise und Kosten

Kaufpreis EUR	595.000
Käuferprovision	5,95 % (inkl. MwSt.) vom Kaufpreis

Anbieter / Ansprechpartner



Herr Holger Lorenz
Diplom-Immobilienwirt (VWA Freiburg)
Telefon: 06421/1742-19
Fax: 06421/1742-18
Kommunikation:



Bürozeiten:
Mo-Fr. 8h30-13h u. 14h-18:00



Bauer & Lorenz Immobilien GmbH
Das Immobilien-Beratungs-Center
Universitätsstraße 62
D-35037 Marburg
Telefon: 06421 1742-0
Fax: 06421 1742-18

Größe und Zustand

Wohnfläche m ²	316
Anzahl Zimmer	10
Grundstück m ²	807
Anzahl Garagen	2
Anzahl Stellplätze	4
Anzahl Balkone	1
Anzahl Terrassen	1
Baujahr	1986
Modernisierungsjahr	2000
Qualität	Normal
Zustand	gepflegt

Kurzexposé

Attraktives Dreifamilienhaus in ruhiger Lage – Perfekt für Eigennutzer und Kapitalanleger

Lage:

Das praktisch geschnittene Dreifamilienhaus befindet sich in einer ruhigen Anliegerstraße im Lahntaler Ortsteil Sterzhausen. Die Lage bietet eine hervorragende Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Apotheke, Ärzten, Kindergarten und Grundschule. Der Bahnanschluss nach Marburg, Frankenberg und Biedenkopf ermöglicht eine bequeme Anbindung an die umliegenden Städte.

Objektbeschreibung:

Das im Jahr 1986 erbaute Haus besticht durch seine solide Bauweise und die praktische Raumaufteilung. Es verfügt über drei separate Wohneinheiten:

Untergeschoss: 104,49 m² (Kaltmiete 680,00 € / Monat)

Erdgeschoss: 123,26 m² (sofort frei verfügbar)

Dachgeschoss: 87,81 m² (Kaltmiete 500,00 €/Monat)

Das Gebäude ist mit einer Elektroheizung (Nachtspeicher) ausgestattet. Die Kunststoffenster mit Isolierverglasung sorgen für gute Dämmwerte. Das Grundstück umfasst insgesamt 807 m² und bietet ausreichend Platz für die Nutzung im Freien.

Parkmöglichkeiten:

Das Anwesen verfügt über 4 PKW-Stellplätze sowie 2 Garagen, die zusätzlichen Komfort bieten.

Besonderheiten:

Aufteilungspläne für die Umwandlung in Wohnungseigentum liegen bereits vor und sind genehmigt, was eine flexible Nutzung ermöglicht – ideal für Eigennutzer oder Kapitalanleger.

Fazit:

Diese Immobilie stellt eine Top-Gelegenheit dar, entweder als Eigenheim in einer ruhigen Umgebung oder als renditestarke Investition. Die sofort verfügbare Wohnung im Erdgeschoss macht den Einstieg besonders attraktiv.

Ausstattung

Fenster	Kunststoff-Iso-Fenster
Bodenbeläge	Fliesenboden Laminatboden
Garten	Garten

Flächen und Raumaufteilung

Nutzflächen	Keller (1)
	Keller (2)
	Keller (3)
Park-/Hofflächen	Stellplatz
	Garage
Balkon/Terrassen	Balkon

Lage und Infrastruktur

Ortslagen	ruhige Wohnlage
Verkehr	Bahnhof
Gesundheit	Arzt
	Zahnarzt
	Apotheke
Schulen/Kindergärten	Grundschule
	Kindergarten

Energie und Heizung

Ausstellungsdatum Energieausweis	23.06.2025
Gültig bis	23.06.2035
Ausweisart	Energieverbrauchsausweis
Gebäudeart	Wohngebäude
Heizung	Elektroheizung
Energieträger	Strom
Energieeffizienzklasse	D
Baujahr lt. Energieausweis	1986
Baujahr Heizung	1986
Energieverbrauch (EV)	
Kennwert EV kWh/(m ² ·a)	111

Bilder







