



Überwiegend im Rohbauzustand - ideal für Heim- und Handwerker zum fertig bauen!  
Großes Einfamilienhaus oder schönes Zweifamilienhaus in toller Feldrandlage von Allendorf  
Mit 6 Zimmern - 155m<sup>2</sup> Wohnfläche und großem, trockenen 100m<sup>2</sup> Vollkeller  
981m<sup>2</sup> Grundstück  
Errichtung einer großen Doppelgarage ist möglich

Meine Tätigkeit ist auf den Nachweis und/oder die Vermittlung von Verträgen gerichtet. Meine Maklerprovision ist verdient, sofern durch meine Nachweis- oder Vermittlungstätigkeit ein Vertrag zustande kommt, wobei Mitursächlichkeit genügt.

Wird ein anderer als der ursprünglich angebotene Vertrag geschlossen oder ein Erwerb im Zwangsversteigerungsverfahren durchgeführt, ist die entsprechende Maklerprovision zu entrichten.

Wird ein Vertrag über einen Teil des Angebotes geschlossen, ist im Falle des späteren Erwerbs des ursprünglich angebotenen Restes die entsprechende Maklerprovision auf den Kaufpreis des Restes zu entrichten, auch wenn die Vertragsbedingungen vom ursprünglichen Angebot abweichen.

Alle Angebote sind freibleibend, Zwischenvergabe bleibt vorbehalten.

Die in meinen Angeboten gemachten Angaben erfolgen nach bestem Wissen. Eine Haftung für die Richtigkeit übernehme ich nicht.

Meine Angebote sind nur für den Empfänger bestimmt und vertraulich zu behandeln. Eine Weitergabe an Dritte ohne meine Zustimmung ist unzulässig und verpflichtet im Falle eines Vertragsabschlusses zum Schadenersatz in Höhe der angegebenen Provision.

Meine Maklerprovision beträgt:

1. bei An- und Verkauf von Haus- und Grundbesitz – auch Erbbaurechten – für Käufer und Verkäufer je 3,00% des beurkundeten Kaufpreises zzgl. gesetzl. MwSt.
2. bei Erwerb im Zwangsversteigerungsverfahren vom Erwerber 5,00% zzgl. gesetzl. MwSt. auf den Zuschlagspreis
3. bei Gewährung eines Vorkaufsrechtes vom Verkehrswert oder vom vereinbarten Kaufpreis 1 % zzgl. gesetzl. MwSt.
4. bei Vermietung von Wohnräumen für den Vermieter bzw. den Mieter – abhängig vom Bestellerprinzip – zwei Monatsnettomieten ohne Nebenkosten zzgl. der gesetzl. MwSt.
5. bei Vermietung/Verpachtung von Gewerberäumen für den Mieter/Pächter 2 Monatsmieten und den Vermieter bis zu 2 Monatsmieten ohne Nebenkosten zzgl. der gesetzl. MwSt. bis zu einer Vertragslaufzeit von fünf Jahren
6. bei Vermietung/Verpachtung von Gewerberäumen für den Mieter/Pächter 2 Monatsmieten und den Vermieter bis zu 2 Monatsmieten ohne Nebenkosten zzgl. der gesetzl. MwSt. ab einer Vertragslaufzeit von fünf Jahren und einem Tag.

Die Provision ist zur Zahlung fällig bei Vertragsabschluss.

Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Dortmund.

Meine Geschäftsbedingungen und die Provisionssätze sind mit Annahme des Angebotes anerkannt.

Rückfrage auf mein Angebot gilt als Anerkennung meiner Geschäftsbedingungen.

Abweichungen von den Geschäftsbedingungen sind nur mit meiner schriftlichen Bestätigung wirksam.



Dieses Haus wurde im Jahr 1980 in massiver und solider Bauweise auf einem 981m<sup>2</sup> großen Grundstück in direkter Feldrandlage errichtet. Das Haus befindet sich noch überwiegend im Rohbauzustand. Lediglich das Erdgeschoss wurde 1980 bewohnbar ausgebaut. Aufgrund des Alters von nunmehr 43 Jahren sollten bei Fertigstellung des Hauses die Fenster erneuert werden, bevor die Fassade gedämmt und verputzt wird. Das Dach ist in gutem Zustand. Die Betondachpfannen halten sicher noch viele Jahre. Der Keller ist absolut trocken. Die Bausubstanz ist gut. Für die Beheizung des Hauses können Sie eine neue Wärmepumpe einbauen. Ein Gasanschluss ist auch möglich. Fußbodenheizung ist im Erdgeschoss bereits vorhanden. Im Dachgeschoss und Keller können Sie noch eine Fußbodenheizung einbauen.



Schöne Sonnenuntergänge inklusive! Ihr neues Grundstück ist 981m<sup>2</sup> groß und sonnig südwestlich ausgerichtet. Hier können Sie noch Ihre Wünsche verwirklichen, denn die Gartengestaltung und das Anlegen einer schönen Terrasse muss ebenfalls noch verwirklicht werden.

Seitlich des Hauses wurde übrigens viel Platz für eine große Doppelgarage berücksichtigt. Hier können Sie eine entsprechende Garage errichten oder mehrere Stellplätze anlegen.



Im Erdgeschoss begeben Sie Ihr neues Haus. Der Eingangsbereich ist groß genug, um diesen bei einer Nutzung als Zweifamilienhaus entsprechend zu trennen und eigene, räumlich getrennte Wohnungszugänge zu schaffen. Derzeit ist er offen gehalten und für die Nutzung als Einfamilienhaus konzipiert. Er bietet direkten Zugang zum Wohn- und Esszimmer, der Küche, zu zwei Schlafräumen und dem Duschbad. Ein Treppenhaus zum Keller und zum Dachgeschoss ist noch nicht eingebaut. Die Haustür sowie die Glasbausteinfassade sollten aus energetischen Gründen erneuert werden. Das Erdgeschoss ist aber bereits größtenteils wohnlich ausgebaut. Eine Fußbodenheizung mit Kunststoffleitungen ist bereits vorhanden und kann weiter genutzt werden.



Der Wohn- und Essbereich mit sehr schönem Blick in den weitläufigen Garten wird Ihnen sicher sofort gefallen. Die Raumgröße ist absolut perfekt für die Einrichtung zum Wohnen und Essen. Der Fußboden wurde 1980 gefliest. Ein Kamin ist bereits bedacht worden und eingebaut. Vom Essbereich aus können Sie die Küche direkt begehen. Der Wohnbereich ist dank eines sehr großen Schiebefensters sehr hell. Die Terrasse müssen Sie aber noch selbst anlegen. Die Fenster hier im Erdgeschoss sind alle aus dem Baujahr und sollten aus energetischen Gründen bei jetziger Fertigstellung des Hauses erneuert werden.



Die Küche ist direkt aus dem Flur und Essbereich aus zu begehren.  
Die Raumgröße ist für eine Küche gut bemessen.

Die Ausstattung entspricht den 80er Jahren.



Das Duschbad wurde 1980 erstellt und ist eher einfach ausgestattet.

Die Raumgröße bietet aber genug Möglichkeiten für ein schönes, großes und modernes Bad.



Der größere Schlafräum hier im Erdgeschoss ist ca. 14m<sup>2</sup> groß. Von hier aus schauen Sie direkt in den Garten. Eine Renovierung ist natürlich auch hier notwendig.



Der kleinere Schlafräum bietet knapp 11m<sup>2</sup> Wohnfläche und ist ebenfalls zur Gartenseite gelegen.



Das Dachgeschoss kann als Schlafetage für Ihr Einfamilienhaus genutzt werden oder als eigenständige Wohnung mit bis zu 3 Zimmern. Die Wohnfläche hier beträgt ca. 55m<sup>2</sup> ohne anteilige Balkonfläche. Hier stehen Ihnen aktuell für die Einfamilienhausnutzung drei Schlafräume, ein großes Bad und ein Flur zur Verfügung. Das Dachgeschoss befindet sich im Rohbauzustand. Eine Fußbodenheizung oder Estrich ist noch nicht verbaut. Das Dach ist gedämmt (Stand 80er Jahre) und kann aber noch im Rahmen des Innenausbau, den jetzigen Anforderungen entsprechend, von innen gedämmt werden. Bei der Nutzung als eigenständige Wohnung können Sie hier sicher eine sehr schöne und gemütliche Wohnung mit Flur, großem Bad, Wohn- und Essbereich mit offener Küche und schönem Balkon und bis zwei Schlafräume realisieren.



Der Raum für das zukünftige Bad wurde großzügig und sogar mit einem Wäscheinwurf bis zum Keller geplant.

Hier können Sie ganz sicher ein attraktives und modernes Bad erstellen.



Je nach Nutzung des Hauses stehen Ihnen hier zwei schöne Schlafzimmer, jeweils mit eigenem Zugang zum Balkon, zur Verfügung oder ein schöner großer Bereich für die Aufteilung mit Wohn- und Essbereich und zum Beispiel einer offenen Küche.

Der großzügige Balkon ist südlich und somit schön sonnig ausgerichtet und zudem ganz überdacht, sodass Sie auch bei Regen Ihren Balkon nutzen können.



Mit den weiteren Räumen hier können Sie entweder ein schönes und sehr großes Schlafzimmer erstellen oder zwei kleine Schlafräume realisieren.

Alle Fassaden- und Dachfenster hier im Dachgeschoss sind aus dem Jahr 1980 und sollten aus energetischen Gründen gegebenenfalls erneuert werden.



Der Keller des Hauses ist absolut trocken aber noch im Rohbauzustand. Hier stehen Ihnen insgesamt 5-6 Räume, ein Flur und ein Heizungsraum zur Verfügung. Estrich wurde nur in einem Raum eingebaut. Eine Fußbodenheizung wurde in der Bauphase bedacht, für den Anschluss vorbereitet, aber noch nicht eingebaut. Bei Bedarf können Sie hier also eine Fußbodenheizung einbauen. Die Nutzfläche des Kellers beträgt ca. 100m<sup>2</sup>. Aus dem Waschraum haben Sie zudem einen Zugang in den Garten.

Die Wärmepumpe aus dem Baujahr ist defekt und muss somit durch eine neue Heizungsanlage ersetzt werden.



Hier wohnen Sie in Allendorf, einer kleinen, ruhigen und ländlichen Gemeinde im Rhein-Lahn-Kreis in Rheinland-Pfalz.

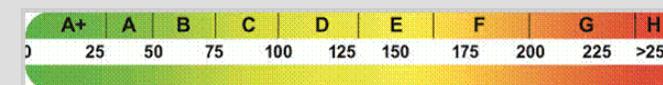
Mit freundlicher und ruhiger Atmosphäre sowie umgeben von malerischen Landschaften werden Sie sich hier sicher wohl fühlen. Die Wohnlage ist geprägt von Einfamilienhäusern und kleineren Mehrfamilienhäusern und Wohnungen.

In Allendorf gibt es einen Kindergarten und ein Restaurant. Weitere Geschäfte, Supermärkte, Restaurants und andere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie auch Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen befinden sich im nur 2km entfernten Katzenelnbogen. Viele Freizeitmöglichkeiten wie schöne Wanderwege, Radwege und schöne Naturgebiete erhöhen hier den Wohnwert.

Insgesamt ist Allendorf ein sehr angenehmer Ort zum Leben, der Ruhe und Naturverbundenheit bietet, aber auch eine gute Anbindung an größere Städte in der Umgebung ermöglicht.

Objektart:	Ein - / Zweifamilienhaus
Objekttyp	Freistehend
PLZ:	56370
Ort:	Allendorf
Grundstücksgröße:	981m <sup>2</sup>
Wohnfläche:	155m <sup>2</sup> (EG 100m <sup>2</sup> , DG 55m <sup>2</sup> )
Nutzfläche:	ca. 100m <sup>2</sup> (Keller)
Anzahl Zimmer:	6
Anzahl Schlafzimmer:	4 - 5 (je nach Nutzung)
Anzahl Badezimmer:	1 Duschbad im EG 1 Bad Rohbau im DG 1 WC/Bad im Keller möglich
Terrasse: Balkon DG:	möglich vorhanden als Rohbau

Baujahr:	1980
Zustand:	Gute Bausubstanz, trocken, Massivbau YTONG, Keller trocken, ähnlich Rohbauzustand, Fertigstellungsbedarf
Heizungsart:	Wärmepumpe möglich, Fußbodenheizung
Befuerung:	Erneuerbare Energien, Gasanschluss möglich
Stellplätze:	2, 3 oder 4.. Errichtung von großer Doppelgarage möglich
Kaufpreis:	239.000 Euro
Provision:	3,57% inkl. Mwst.
Verfügbar ab :	sofort



Energieausweis nicht verpflichtend

Hinweis: Aufgrund der noch auszuführenden Baumaßnahmen sollten Sie hier mit Fertigstellungskosten von 150.000 Euro bis 250.000 Euro, je nach Ihren handwerklichen Fähigkeiten, den für Sie möglichen Eigenleistungen oder dem handwerklichen Geschick Ihres Freundeskreises, rechnen.

Ideal als großes Einfamilienhaus oder als Zweifamilienhaus mit zwei Dreizimmerwohnungen. Das ist das perfekte Haus für Heim- und Handwerker mit dem Wunsch nach viel Ruhe, frischer Landluft und einem großen Garten sowie einem schönen, gemütlichen Zuhause zum wohlfühlen. Hier erwerben Sie ein solches Zuhause in ruhiger und direkter Feldrandlage mit einem 981m<sup>2</sup> großen und sonnigen Grundstück. Das Haus wurde 1980 in hochwertiger Massivbauweise errichtet. Es befindet sich aber noch überwiegend im Rohbauzustand und wartet auf die Fertigstellung durch einen neuen Eigentümer. Ideal für Sie, denn hier können Sie Ihr Haus so ausbauen und gestalten, wie Sie es sich wünschen. Die Bausubstanz ist sehr gut und das Haus ist von „Kopf bis Fuß“ trocken. Überzeugen Sie sich selbst von diesem Haus in Allendorf und sprechen Sie mich an!

## **Der Kaufpreis: 239.000,-- Euro**

Durch meine guten Verbindungen zu namhaften Banken und hervorragenden Finanzierungsberatern bin ich Ihnen bei der Finanzierung - **auch bis zu 100% des Kaufpreises oder darüber hinaus** – gerne behilflich.

Meine Tätigkeit ist auf den Nachweis und/oder die Vermittlung von Verträgen gerichtet. Bei Abschluss eines notariellen Kaufvertrages oder eines ähnlichen Vertrages oder eines Erwerbs im Zwangsversteigerungsverfahren ist von dem Käufer und Verkäufer eine Maklercourtage von je 3,57% des Kaufpreises zu entrichten. Meine Maklercourtage ist verdient, sofern durch meine Nachweis- oder Vermittlungstätigkeit ein Vertrag zustande kommt, wobei Mitursächlichkeit genügt. Ein Zwischenverkauf bleibt vorbehalten. Alle Angaben stammen vom Eigentümer, eine Haftung für die Richtigkeit der Angaben übernehme ich nicht. Ich behalte mir ausdrücklich vor, auch für die andere Vertragspartei provisionspflichtig tätig zu werden.

Eine Weitergabe meines Exposés an Dritte ohne meine Zustimmung ist unzulässig und verpflichtet zum Schadenersatz in Höhe der angegebenen Provision.