

Exposé
Mitten in Hachenburg
**Attraktives Architektenhaus
in einmaliger Lage**



Adresse: Barrwiese 13, 57627 Hachenburg

Wohnfläche: ca. 174 m²

Nutzfläche: ca. 274 m²

Zimmer: 6

Grundstücksgröße: 716 m²

(+ optionaler Erwerb des angrenzenden Baugrundstücks 593 m²)

Baujahr: 1978

Kaufpreisangebote ab 390.000€ (Mindestgebot, provisionsfrei, von privat)

Kontakt: Michael Dübbert, E-Mail: michael.duebbert@gmx.net

Tel.: 0151/54293693 (Mo.-Fr. 18 - 21 Uhr, Sa.& So. 9 - 21 Uhr)

Daten im Überblick

Objektart	Haus
Objekttyp	Einfamilienhaus (ggf. Einliegerwohnung möglich)
Adresse	Barrwiese 13, 57627 Hachenburg
Vermarktungsart	Kauf (Bieterverfahren)
Mindestgebot	390.000 €
Baujahr	1978
Zustand	Renovierungsbedürftig
Ausstattungsqualität	Hochwertig, teils etwas „in die Jahre gekommen“
Grundstücksgröße	ca. 716 m ²
Wohnfläche	ca. 174 m ²
Nutzfläche	ca. 274 m ² (+ 81m ² Dachboden mit Schräge)
Deckenhöhe	2,52m (ausgenommen Wohnzimmer/Empore)
Anzahl Zimmer	6
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	2
Anzahl separate WC	1
Energieträger	Gas
Heizungsart	Konvektoren
Geschosszahl	2
Garage	1
Stellplätze	3 Freiplätze
Gartennutzung	Ja
Terrasse	Ja
Kamin	Ja
Rolläden	Ja
TV	Sat-Anlage, Kabelanschluss
Telefon/Internet	Telekom
Küche	Einbauküche
Barrierefrei	nein
Verfügbar	sofort
Provision	keine
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Energieausweis Datum	30.12.2023
Energieverbrauchskennwert	222,21 kWh/(m ² *a)
Flurstück-Nr.	7/3 (+ optionaler Erwerb 7/2)
Grundbuch Blatt-Nr.	Hachenburg 5668
Bodenrichtwert 2024	190 €/m ²
Eingetragene Wohn-/Nutzrechte oder Belastungen	Keine - werden bei Übertragung gelöscht
Eingetragene Baulasten	Keine

Hachenburg - Die Perle des Westerwalds

Das Residenzstädtchen inmitten einer Bilderbuchlandschaft. Der barocke Charme der Stadt, die Gastfreundlichkeit der ansässigen Westerwälder und die kulturelle Lebendigkeit des Ortes macht es so Lebenswert.

Hachenburg - Handelsstadt seit Jahrhunderten und Standort großer und kleiner innovativer Unternehmer, die den Namen der Löwenstadt in viele Länder tragen. Untersuchungen der Bertelsmann-Stiftung oder Zitate aus dem Nachrichtenmagazin „Der Spiegel“ belegen die Einmaligkeit des Westerwälder Wirtschaftsstandortes. So attestiert die bundesweite Bertelsmann-Studie (www.wegweiserdemographie.de) der 6000-Einwohner Stadt eine hohe Kaufkraft, gute Beschäftigungswerte, hohes Bildungsniveau und die Prognose einer stetig wachsenden Stadt auch in den nächsten Jahrzehnten. „Extrem niedrige Arbeitslosenzahlen, etliche mittelständische Weltmarktführer und Beinahe-Schuldenfreiheit“ bringen den Spiegel zu folgender Schlussfolgerung: Hachenburg „ist, wie Deutschland gern wäre: reich und schön, modern und idyllisch zugleich.“ (Quelle: <https://www.hachenburg.de>)

Die einmalige Lage

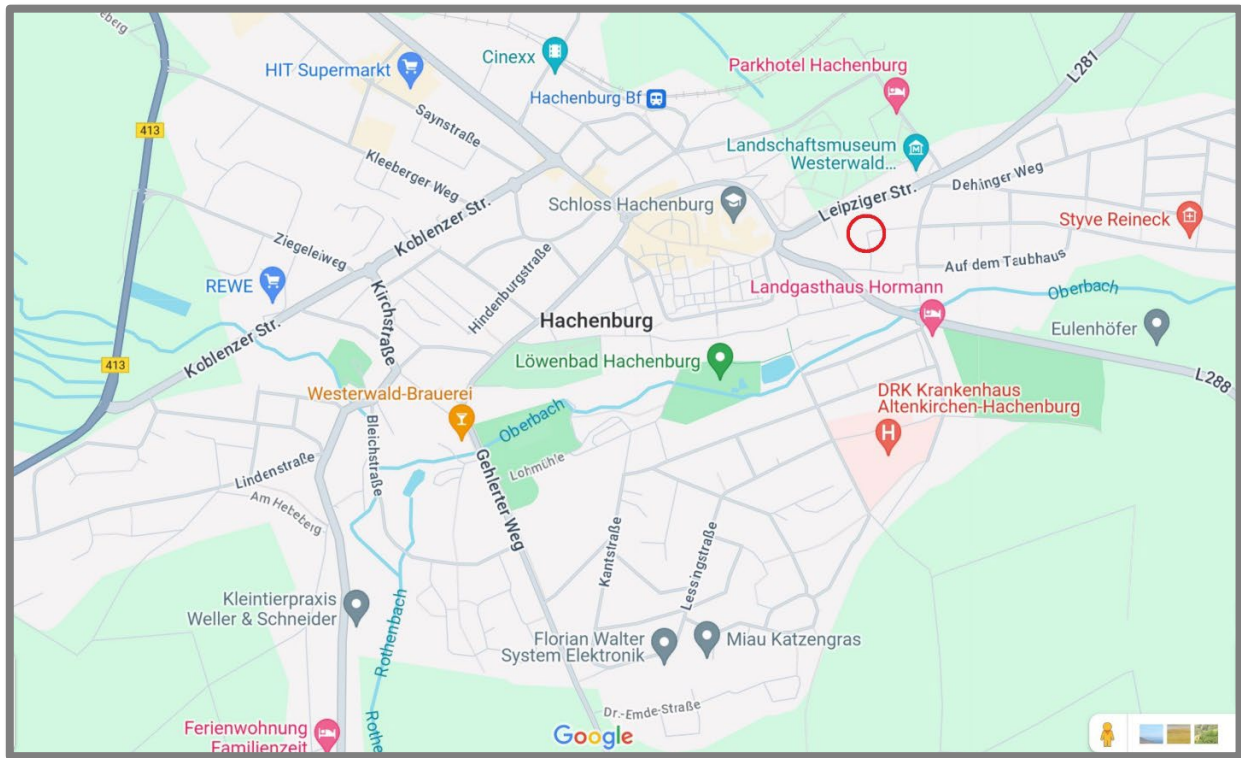
Die Immobilie liegt absolut zentral - fußläufig in wenigen Minuten zur wunderschönen Hachenburger Innenstadt - und zugleich ruhig am Ende einer Sackgasse - ohne Durchgangsverkehr!

Über einen Fussweg ist direkt vom Haus die nördlich gelegene Leipziger Straße und der angrenzende Burgarten zu erreichen, ein weiterer Fußweg führt vom Wendehammer der Barrwiese östlich zum Adolphweg.

Das Krankenhaus sowie Schulen, Kindergärten und das örtliche Schwimmbad sind ebenso fußläufig zu erreichen, ebenso zahlreiche Rad- und Wanderwege. In der historischen Innenstadt sind mehrere, kleine Geschäfte, viele Restaurants, Bäcker und Cafés. Weiter sind vor Ort diverse Banken und Ärzte verschiedener Fachrichtungen ansässig. In den Sommermonaten finden am historischen Marktplatz zahlreiche musikalische Veranstaltungen statt. Im großen Industriegebiet finden Sie eine Vielzahl an Geschäften des täglichen Bedarfs vor. In wenigen Minuten gelangen Sie zum örtlichen Bahnhof. Bis zur nächsten Autobahnauffahrt in Dierdorf sind es ca. 20 km.

Das Grundstück hat eine leichte Südhanglage - Sonne fast den ganzen Tag. Es wird mit der Option angeboten, das südlich angrenzende und noch unbebaute Wiesengrundstück zusätzlich zu erwerben. Somit kann der offene Blick von der großzügigen Terrasse erhalten bleiben.

Fußwege: 2 Min. zum Burgarten, 5 Min. zum Schloss, 7 Min. zum Marktplatz.



Lage der Immobilie in Hachenburg (roter Kreis)



Luftbild

Objektbeschreibung

Das Architektenhaus wurde auf Basis der Pläne des Bauherrn Fritz Dübbert 1977/78 fertiggestellt und nur mit hochwertigen Materialien erstellt. Alle Baupläne sowie die Bauunterlagen und Rechnungen aller Gewerke sind noch vorhanden.

Das Mauerwerk ist aus Bims-Hohlblocksteinen errichtet, Bodenplatte und Decken aus Stahlbeton. Das Haus besitzt auch für heutige Maßstäbe eine moderne Aufteilung und Architektur.

Der große Wohnraum mit Empore in Einheit mit dem Esszimmer bilden den wohnlichen Mittelpunkt des Hauses. Breite Fensterfronten mit Zugang zu der umlaufenden Süd- und Westterrasse sowie der Kaminplatz machen das Leben hier noch exklusiver.

Das Wohnzimmer ist durch einen hochwertigen Regal-Raumteiler (Marke Omnia) vom Esszimmer abgetrennt. Von der Küche zum Esszimmer ist eine Durchreiche mit beidseitig zu öffnenden Oberschränken vorhanden. Die Küche ist sehr hochwertig, aber nun in die Jahre gekommen. An der Küche ist ein Vorratsschrank zum Keller hin eingebaut, welcher den Raum über der Kellertreppe perfekt nutzt. Alle Holzarbeiten im Haus wurden von örtlichen Schreinerbetrieben angefertigt.

Im Erdgeschoss befindet sich ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche, im Obergeschoss ein Duschbad.

Zwischenzeitlich wurde der östliche Teil als Einliegerwohnung genutzt, er beinhaltet eine separate Küche. Die Wand zwischen den Zimmern Schlafen² + Schlafen³ (s. Grundrisse) wurde geöffnet. Auch abweichend vom originalen Grundriss wurde eine Tür mit Trennwand zwischen Diele und Flur eingebaut (s. Grundrissplan) Eine Nutzung des Hauses als Mehrgenerationenhaus ist durchaus denkbar.

Das Wohnzimmer sowie die Schlafzimmer im Erdgeschoss sind mit Parkett ausgelegt, Küche und Esszimmer gefliest.

Der große Keller ist absolut trocken und perfekt als Hobbykeller geeignet. Der hintere Kellerraum war Abstellkammer und besitzt noch die Rohbauwände. Im Vorratskeller hat sich an der Außenwand der Innenputz gelöst da dort über Jahrzehnte Kühltruhen standen - es besteht kein Feuchteschaden von außen.

Für 1978 schon sehr fortschrittlich, wurde ein Wärmedämmputz (Montenovo Dämmputz 40mm) an den Außenwänden verarbeitet.

Die Fenster sind aus Meranti-Holz mit Doppelverglasung und aus 1977. Trotz der erstaunlich guten Haltbarkeit des Holzes sind die Rahmen nun renovierungsbedürftig.

Der Kamin ist mit einem Einsatz Marke „Supra“ mit Gebläse ausgestattet.

Das Dach des Hauses wurde 2006 erneuert, dabei wurde die obere Geschosdecke gedämmt.

Die Eindeckung wurde mit „Metrotile Metalledachpfannen doppelt“ vorgenommen.

Die ehemalige Ölheizung (Buderus G115BE) wurde erst 2022 auf Erdgas umgestellt, nachdem das Haus an das Erdgasnetz angeschlossen wurde. Dabei wurde nur der Brennerkopf getauscht. Die Heizungstechnik selbst ist aus dem Jahr 2003.

Durch den Gasanschluss sowie große, sonnige Dachflächen für Photovoltaik ist hier eine Umstellung auf moderne Energieträger in allen Variationen gut möglich.

Der ehemalige Öltank (Mügo-Kugel-Erdtank 8500l) wurde 2023 stillgelegt, der Innenbehälter entfernt und kann als Regenwassertank umfunktioniert werden.

Eine Garage (einseitig offen) mit elektrischem Rollantrieb ist vorhanden.

Auf dem südlich angrenzenden Grundstück, welches optional zu erwerben ist, ist ein massives Gartenhaus nach Vorbild einer Finnhütte vorhanden. Dieses Grundstück ist komplett begrünt (mit Rasen und altem Baumbestand).

Einige Möbel wurden zur Besichtigung bzw. Übernahme stehen gelassen und können nach Absprache noch entfernt werden.

Zusammengefasst - auch wenn die sehr hochwertige Ausstattung etwas in die Jahre gekommen ist - es steht hier ein „Goldstück“ zum Kauf, welches sich sicher mit überschaubaren Renovierungsmaßnahmen wieder zu einem sehr exklusiven Wohnraum mitten in Hachenburg verwandeln lässt.



Weitere Details siehe Fotos. (Außenfotos teilweise mit optionalem Grundstück)

Fotos



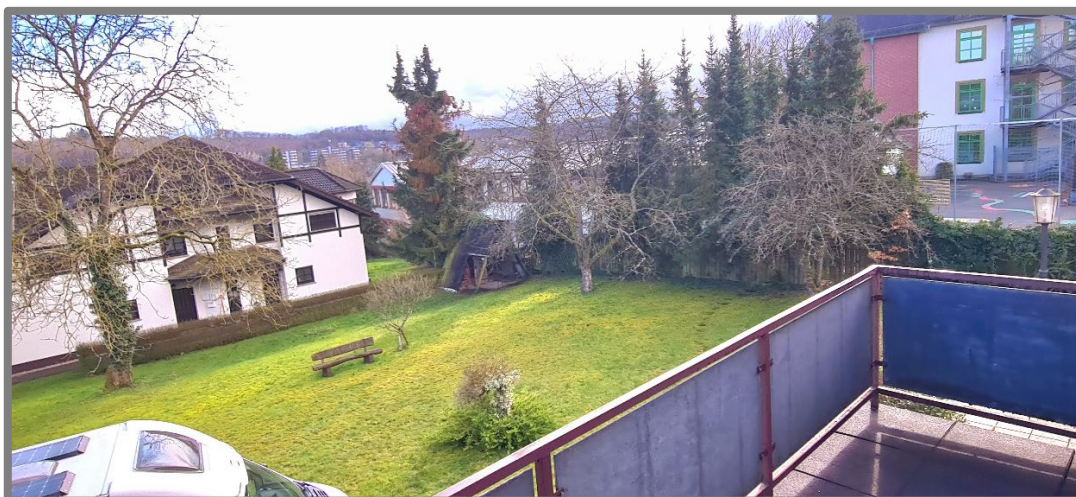
Eingang



Blick von Terrasse nach Südost - optionales Baugrundstück



West-Terrasse



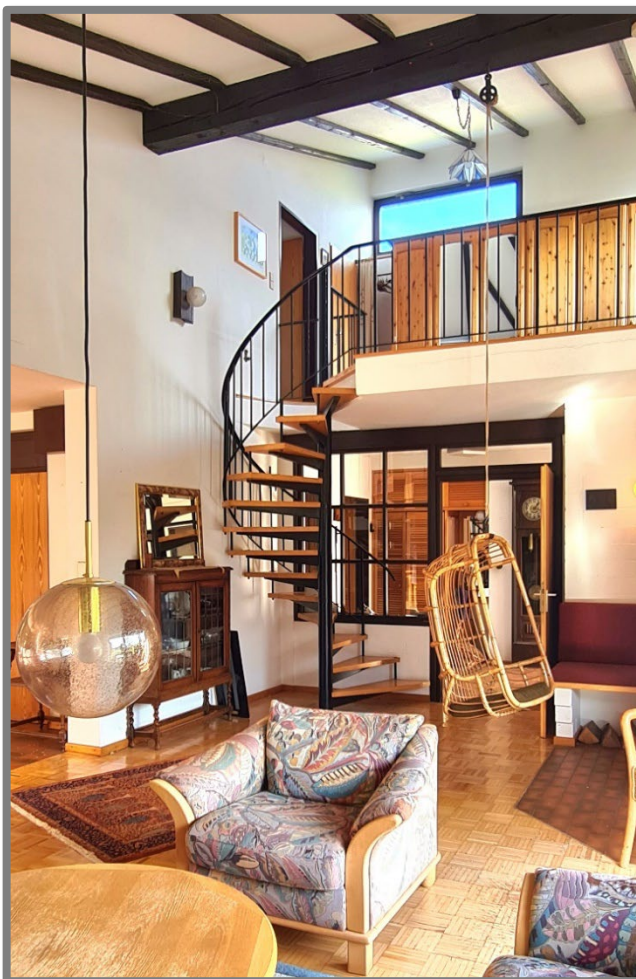
Blick von Balkon nach Südwest



Blick auf Nord-Ost-Ecke / Garage



Blick von Wohn- in Esszimmer



Blick von Wohnzimmer auf Empore



Kamin



Wohnzimmer



Esszimmer - Durchreiche zur Küche



Küche



Küche (mit Vorratschrank hinten links)



Empore



Empore - Richtung Balkon



Schlafzimmer Dachgeschoss



Duschbad Dachgeschoss



Empore - Blick Wohnzimmer



Empore - Treppe



Flur mit Tür zur Diele



Diele



Gästetoilette



Schlafen3 / Arbeitsraum



Schlafen3 / Arbeitsraum - Durchgang Schlafen2/Küche2



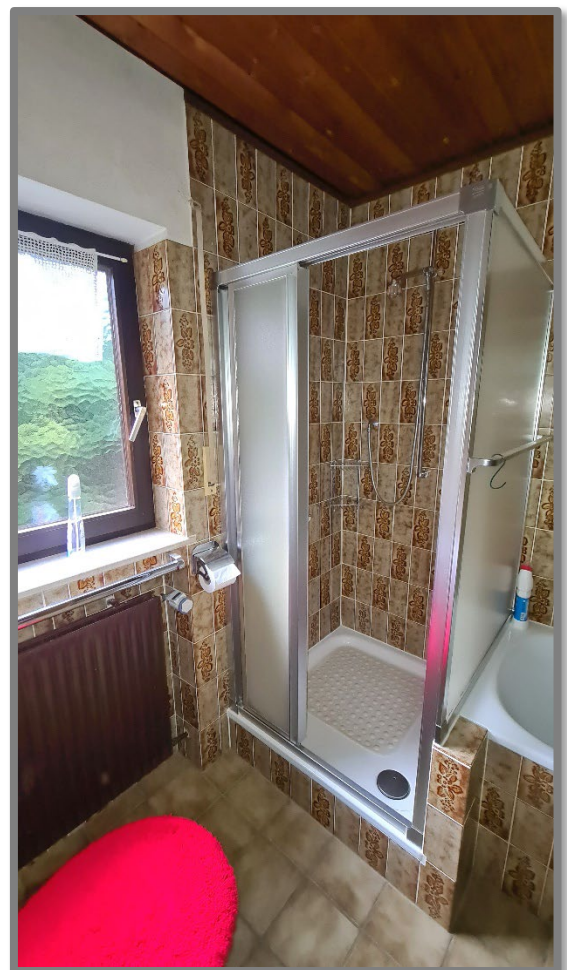
Schlafen2 / Küche2



Schlafen2 / Küche2



Schlafen1



Badezimmer1



Keller - Hauptraum



Keller - Hauptraum, Richtung Kellertreppe



Keller - Hauptraum, Richtung Aussentreppe



Heizungskeller



Keller - Unbenutzt



Keller - Unbenutzt



Dachboden - Zugang hinter Wandschrank Schlafen4



Dachboden - Zugang von Wandschrank Empore



Garage (Hund nicht inbegriffen)



Gartenhaus (auf optionalem Grundstück, Hund nicht inbegriffen)

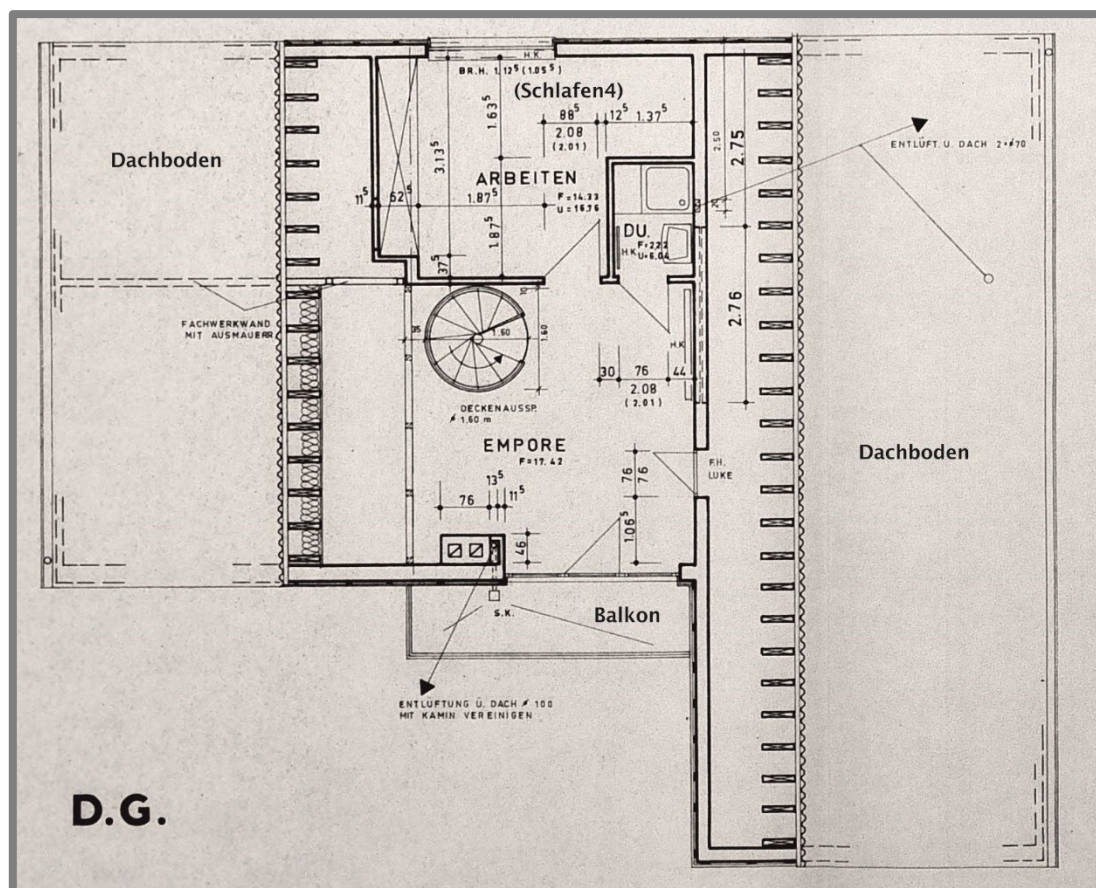
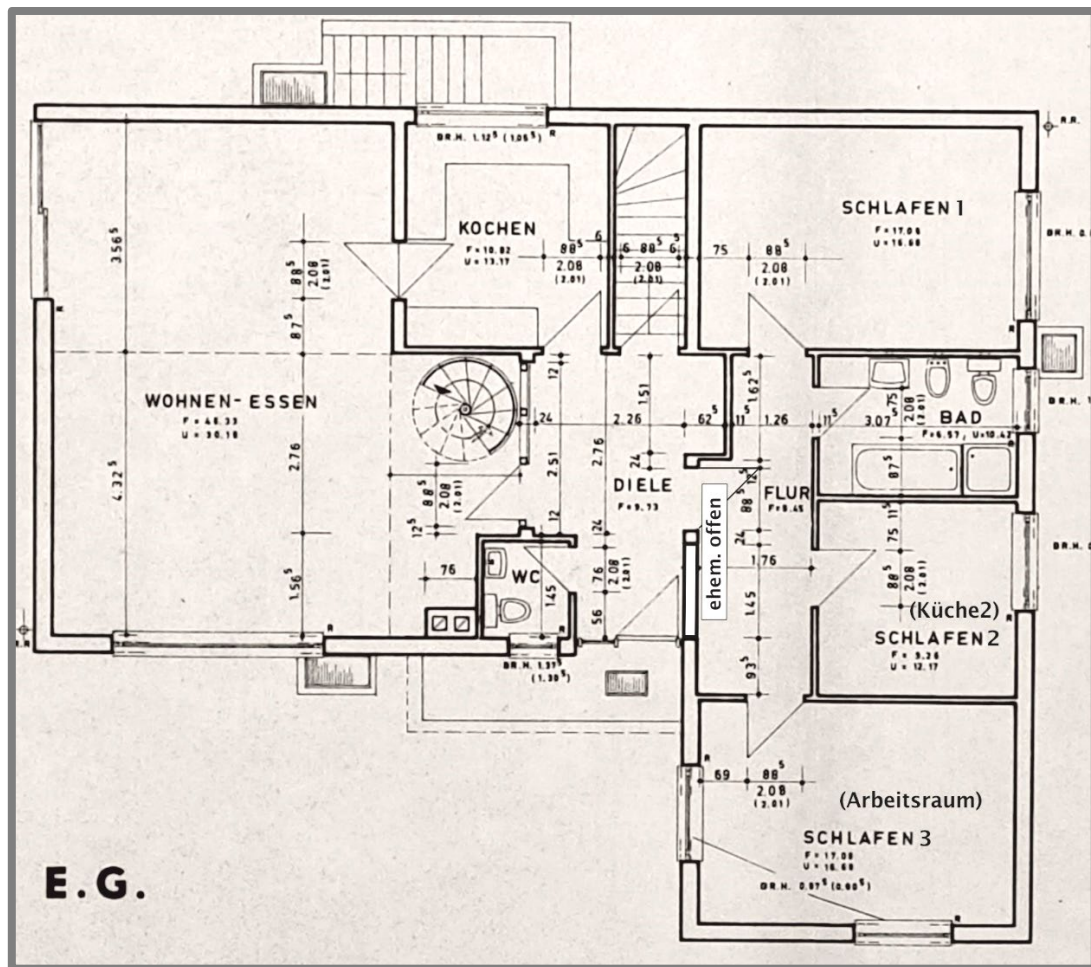


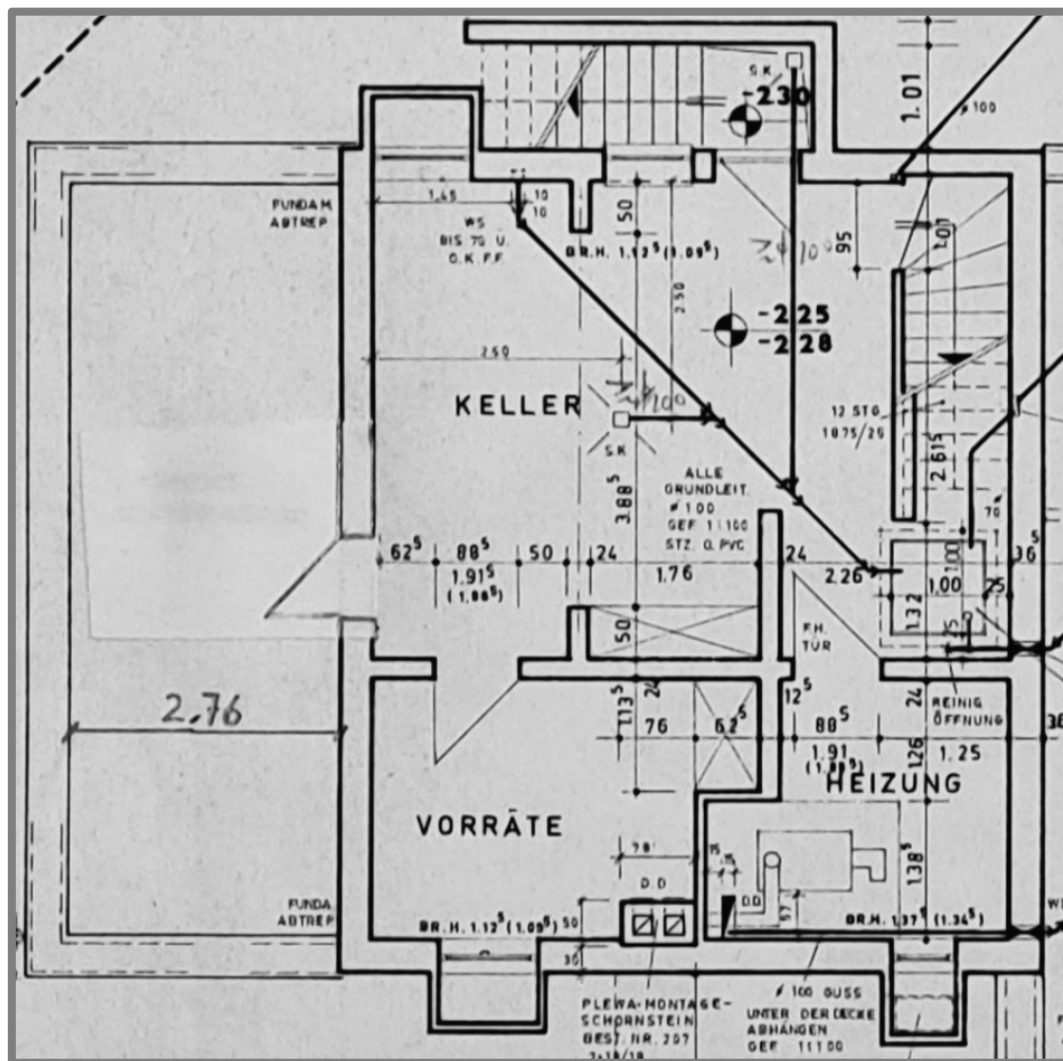
Dach Ostseite



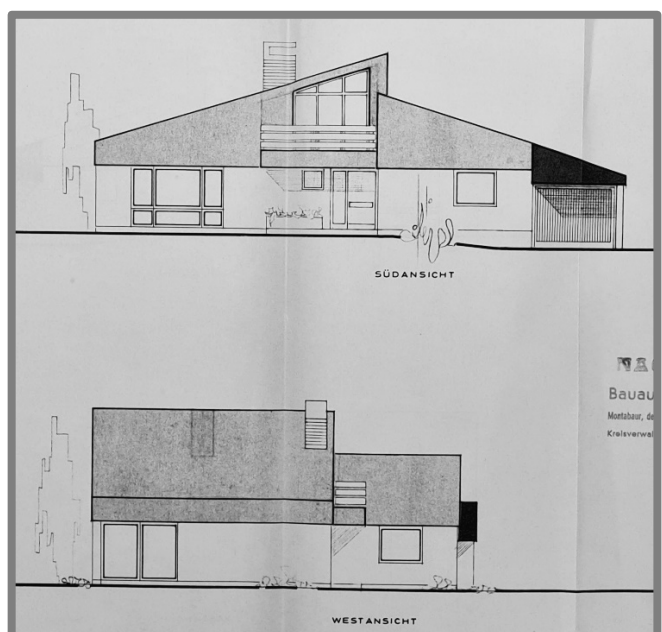
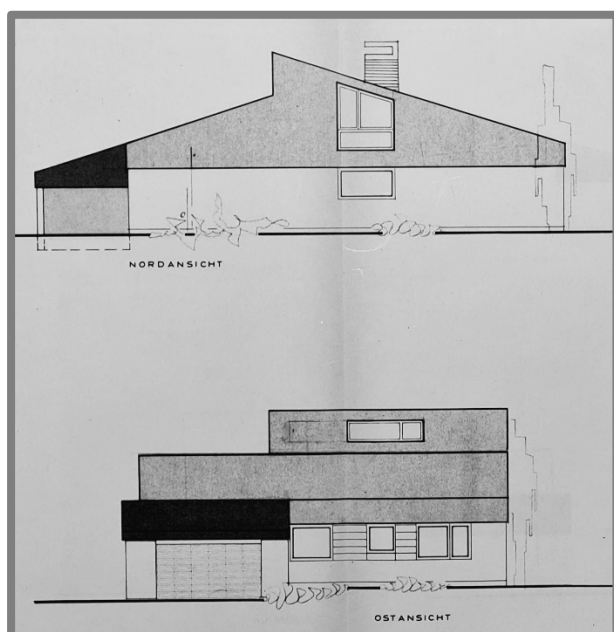
Dach Westseite

Grundrisse



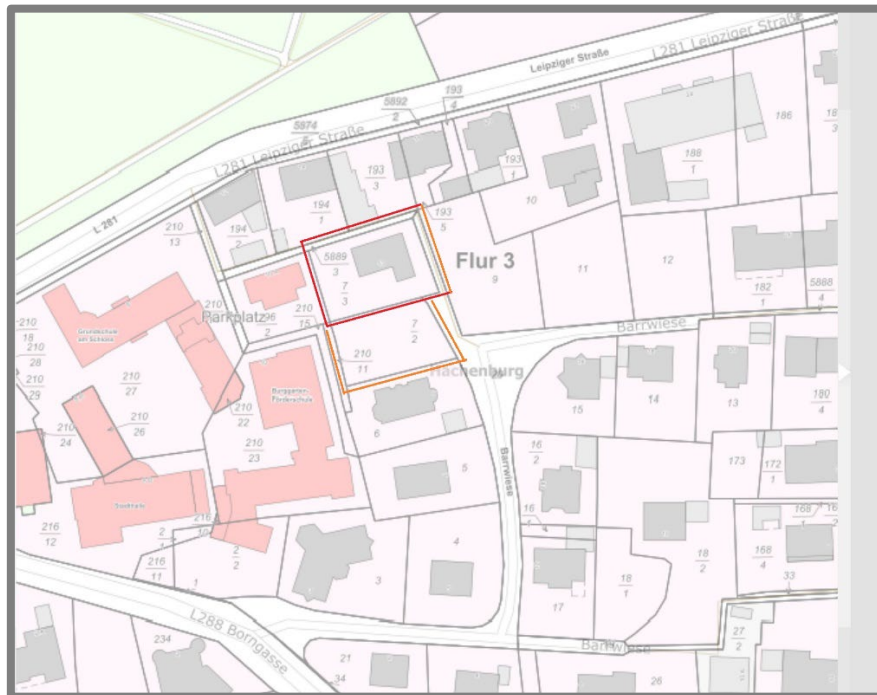


Kellergeschoss



Schnittzeichnungen

Flurkarte (Quelle: Geoportal RLP)



Flächenberechnungen

Barrwiese 13, 57627 Hachenburg

Wohnfläche

(nach Wohnflächenverordnung)

Zimmer	m ²	Ansatz	m ²
Wohn-/Esszimmer	48,3	100%	48,3
Küche	10,82	100%	10,8
Diele	9,73	100%	9,7
Flur	8,45	100%	8,5
Schlafen1	17,08	100%	17,1
Bad1	6,57	100%	6,6
Schlafen2	9,26	100%	9,3
Schlafen3	17,08	100%	17,1
Terasse Süd	17,2	25%	4,3
Terasse West	30	25%	7,5
Empore	17,42	100%	17,4
Schlafen4	14,33	100%	14,3
Bad2	2,22	100%	2,2
Balkon	4,5	25%	1,1
Summe	174,2		

Nutzfläche

(nach DIN277)

Zimmer	m ²	Ansatz	m ²
Wohn-/Esszimmer	48,3	100%	48,3
Küche	10,82	100%	10,8
Diele	9,73	100%	9,7
Flur	8,45	100%	8,5
Schlafen1	17,08	100%	17,1
Bad1	6,57	100%	6,6
Schlafen2	9,26	100%	9,3
Schlafen3	17,08	100%	17,1
Terrasse Süd	17,2	100%	17,2
Terrasse West	30	100%	30,0
Empore	17,42	100%	17,4
Schlafen4	14,33	100%	14,3
Bad2	2,22	100%	2,2
Balkon	4,5	100%	4,5
Keller -Hauptraum	31,2	100%	31,2
Keller - Vorratsraum	9,2	100%	9,2
Keller - Heizung	6,8	0%	0,0
Keller - Unbenutzt	21,4	100%	21,4

Summe 274,8

Energieausweis (Auszug)

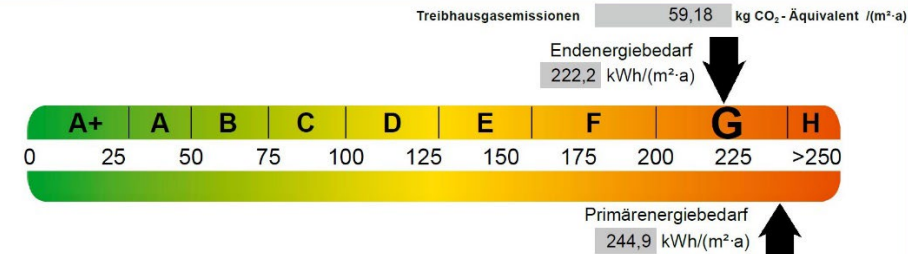
ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer: RP-2024-004878180

2

Energiebedarf



Anforderung gemäß GEG:

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 244,92 kWh/(m²·a) Anforderungswert 102,04 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle HT:

Ist-Wert 0,84 W/(m²·K) Anforderungswert 0,40 W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☐ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

☐ Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V

☐ Verfahren nach DIN V 18599

☐ Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)

☒ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Energiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 222,21 kWh/(m²·a)

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: RP-2024-004878180

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind ☒ sind möglich ☐ sind nicht möglich

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Wärmeerzeuger	Solarthermische Anlagen für die Trinkwassererwärmung und für Heizungsunterstützung.	☒	☐		
2	oberste Geschossdecke	Dämmung von mindestens 12cm sollte vorhanden sein, besser 18 bis 20cm.	☒	☐		
3	Außenwand gg. Außenluft	Dämmdicke sollte 8cm, besser 10 bis 12cm, betragen.	☒	☐		
4	Kellerdecke	Kellerdecke (unbeheizte Keller) bzw. Bodenplatte min. 6 cm Dämmschicht.	☒	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		

☐ weitere Einträge in Anlage

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

SONSTIGES

Kontaktaufnahme

Bei Interesse bitten wir um Erstkontaktaufnahme per Email. Gerne kann dann ein Besichtigungstermin vereinbart werden.

Weitere Objektunterlagen schicken wir gerne auf Nachfrage.

Ansprechpartner	Michael Dübbert
E-Mail-Adresse	michael.duebbert@gmx.net (bevorzugte Kontaktaufnahme)
Telefonnummer	0151 / 54293693 (Mo.-Fr. 18 - 21 Uhr, Sa. & So. 9 - 21 Uhr)
Provision	Die Immobilie wird von privat verkauft. Es fällt keine Käuferprovision an.

Kaufpreis

Die Immobile wird im Bieterverfahren angeboten.

Das Mindestpreisgebot beträgt 390.000 €

Die Angebotslaufzeit beträgt 4 Wochen ab dem 10.04.2024

Der optionale Erwerb des angrenzenden Baugrundstücks (Flurstück 7/2) erfolgt auf Basis des aktuellen Bodenrichtwertes.