

Charmantes Familienhaus mit Garten und Garage - provisionsfrei

Objekt: 2026-102 • 35753 Greifenstein / Ulm
199.500,00 €



Daten im Überblick

ImmoNr	2026-102
Befeuerung	Öl
Heizungsart	Zentralheizung
Etagenanzahl	2
Stellplätze	2 Freiplätze
Terrasse	Ja
Wohnfläche	ca. 169 m ²
Nutzfläche	ca. 47 m ²
Anzahl Zimmer	8
Anzahl Schlafzimmer	6
Anzahl Badezimmer	2
Grundstücksgröße	ca. 348 m ²
Kaufpreis	199.500,00 €
Außen-Provision	keine zusätzliche Käuferprovision
Objektart	Haus
Objekttyp	Einfamilienhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Baujahr	1912
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	347 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	13.09.2035
Baujahr lt. Energieausweis	1912
wesentlicher Energieträger	Öl
Energieeffizienzklasse	H

Beschreibung

Dieses großzügige Wohnhaus aus dem Jahr 1912 befindet sich im Herzen von Greifenstein und besticht durch seine solide Bauweise sowie die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Mit einer Wohnfläche von rund 168 m², verteilt auf insgesamt acht Zimmer, bietet das Haus ausreichend Platz für eine große Familie, Mehrgenerationenwohnen oder auch für Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Das Gebäude steht auf einem Grundstück von 348 m² und verfügt über zwei Vollgeschosse sowie eine Garage und weitere Frestellplätze. Ein kleiner, pflegeleichter Garten und eine sonnige Terrasse laden zu erholsamen Stunden im Freien ein.

Die Immobilie wurde im Laufe der Jahrzehnte instandgehalten, weist jedoch einen gewissen Modernisierungsbedarf auf. Dies eröffnet den neuen Eigentümern die Chance, die Räumlichkeiten nach eigenen Vorstellungen zu gestalten und zeitgemäß auszustatten. Die Substanz des Hauses ist solide, sodass eine gute Grundlage für Renovierungen und individuelle Anpassungen vorhanden ist.

Mit ihrem Charme und der klassischen Architektur erzählt die Immobilie die Geschichte eines Hauses, das bereits Generationen ein Zuhause geboten hat – und nun bereit ist, einer neuen Familie Raum für ihre Zukunft zu schenken.

Pflichtangaben gem. GEG:

Energiebedarfsausweis vom 13.09.2025, 347 kW/h (m²a), Energieeffizienzklasse H, Energieträger Öl, Bj. Gebäude 1912, Bj. Anlagentechnik 2004.

Lage

Die Immobilie befindet sich in zentraler Lage von Greifenstein-Ulm. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schule und Kindergarten sind im Ort oder in den umliegenden Gemeinden schnell erreichbar. Die gute Anbindung an die Bundesstraßen ermöglicht kurze Wege nach Wetzlar, Herborn und die umliegenden Ortschaften. Die Nähe zur Natur des Westerwaldes bietet zudem vielfältige Freizeitmöglichkeiten für Wanderer und Naturliebhaber. Die zentrale, dennoch ruhige Lage macht das Haus sowohl für Familien als auch für Paare attraktiv, die großzügigen Wohnraum mit guter Infrastruktur verbinden möchten.

Ausstattung Beschreibung

Wohnfläche: ca. 168 m², verteilt auf 8 Zimmer, Grundstück: ca. 348 m², Baujahr: 1912, Heizung: Öl-Zentralheizung, Baujahr 2004, Fenster: Isolierverglaste Kunststofffenster, Dach: Kunstschiefer, Badezimmer: zwei Bäder (ein Wannenbad, ein Duschbad), 2 Küchen mit Einbaugeräten, Garage und zusätzliche Stellmöglichkeiten, Dachterrasse sowie kleiner Garten.

Im Wohnzimmer sorgt ein Kaminofen im Winter für gemütliche Stunden.

Die Ausstattung ist teilweise noch im Stil vergangener Jahrzehnte erhalten, sodass sich die Möglichkeit für eine Modernisierung nach individuellem Geschmack ergibt. Das Haus bietet durch seine solide Substanz eine gute Basis für eine zeitgemäße Umgestaltung. Keine zusätzliche Käuferprovision.

Impressionen



Frontansicht



Frontansicht 3



Seitenansicht



Rückansicht



Garten



Terrasse



Wohnzimmer 1



Wohnzimmer 2



Esszimmer



Zimmer



Zimmer 2



Zimmer 3



Zimmer 4



Zimmer 5



Küche



Küche 2



Bad



Bad (2)



360_Grad_Rundgang

Grundriss



Grundriss EG



LUTZ MOEHRKE
IMMOBILIEN



Grundriss OG



Ihr Ansprechpartner

Herr Lutz Moehrke
Lutz Moehrke Immobilien
Schanzenfeldstraße 18
35578 Wetzlar

Telefon: 06441 3802118

Fax: 06441 3801621

Mobil: 0178 9328396

E-Mail: post@LMImmobilien.de

Web: www.LMImmobilien.de

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

Lutz Moehrke Immobilien • Schanzenfeldstraße 18 • 35578 Wetzlar
Tel.: 06441 3802118 • Mobil: 0178 9328396 • Fax: 06441 3801621
post@LMImmobilien.de • www.LMImmobilien.de