WohnFühlOrte Immobilienwelt GmbH
Geschäftsführer Tobias Brauße
Neustrasse 5, DE-56235 Ransbach-Baumbach, Deutschland

"Verkauft" gemütliches Einfamilienhaus, Scheune, Stallungen und Innenhof

Bauernhaus / Kauf

1. Allgemeine Informationen

1.1. Allgemein

Objekt-Nr:	102
Adresse:	DE-56237 Nauort Deutschland

1.2. Preise

Kaufpreis:	auf Anfrage
Courtage / Provision:	Für den Nachweis der Geschäftsgelegenheit ist vom Erwerber eine Provision von 3,57% des Kaufpreises inkl. MwSt., verdient bei Vertragsabschluss, zu zahlen.
provisionspflichtig:	ja

1.3. Flächen

Bruttofläche:	ca. 308,75 m²
Wohnfläche:	ca. 144 m²
Zimmerzahl:	6
Anzahl Badezimmer:	1
Grundstücksfläche:	ca. 372 m²
Nutzfläche:	ca. 79,63 m²

1.4. Ausstattung

Art der Ausstattung:	normal
Gesamtetagenzahl:	2
Heizungsart:	Ofen, Zentralheizung
Befeuerung:	Gas, Holz
Bodenbelag:	Fliesen, Laminat, Teppich
Bauart des Hauses:	Massivhaus
Küche:	Einbauküche
Badezimmer:	mit Dusche, mit Fenster
Keller:	ja
unterkellert:	nein
Verglasung:	doppelt verglast

möbliert:	teilweise
Kamin (Anschluss):	ja
Kamin (Art):	Kaminofen
Fenster:	Kunststoff
Türen (außen):	Glasfüllung, Kunststoff
Türen (innen):	Holz

1.5. Zustandsangaben

Alter:	Altbau
Zustandsart:	gut

1.6. Umfeld

nächste Stadt:	Bendorf in 8 km Entfernung
Distanz zum Fernbahnhof:	ca. 20 km
Distanz zum Flughafen:	ca. 104 km
Distanz zur Autobahn:	ca. 8 km
Distanz zur Kindertagesstätte:	ca. 290 m
Distanz zur Grundschule:	ca. 350 m

1.7. Verwaltung

Nutzungsart:	Freizeit, Sonstiges, Wohnen
Gewerbliche Nutzung möglich:	ja
Haustiere:	ja
Flurstück:	97/2

1.8. Energieausweis

Energieausweis vorhanden:	ja
Energieeffizienzklasse:	H
erstellt am:	08.06.2019
gültig bis:	07.06.2029
Art des Energieausweises:	nach Bedarf
Endenergiebedarf insgesamt:	ca. 391,6 kWh/(m²a)

1.9. Beschreibung im Detail

Dieser nostalgische „WohnFühlOrt“, Baujahr ca. 1900 wurde in den letzten Jahren (2017) mit viel Liebe teilsaniert. Schon das ansprechende Äußere vermittelt einen gepflegten Eindruck.

Durch einen kleinen, mit rustikalen Pflastersteinen versehenen, Hof gelangen Sie durch den überdachten Eingangsbereich in den hell gefliesten geräumigen Flur. Linksseitig befindet sich die großzügig geschnittene Küche. Ein praktischer Vorratsraum bietet Stauraum für Ihre Einkäufe. Ein zusätzlicher Abstellraum erweist sich als praktisch und hilfreich zum Lagern von üblichen Haushaltshelfern.

Geradeaus befindet sich ein helles, geschmackvoll renoviertes Wohnzimmer mit Bodenlaminat in Holzoptik. Ein Ofen bereitet im Winter zusätzlich wohlige Wärme und bietet durch den Feuerschein auch optisch die Möglichkeit zur Entspannung.

Im Flur befindlich, zur Rechten Seite gelegen, begeistert ein neu angelegtes Badezimmer mit großzügigem Duschbereich und integrierter Sitzmöglichkeit. Die hellen und freundlichen Farben der Ausstattung und das geschmackvolle Zusammenspiel der einzelnen Elemente machen dieses Bad zu einem besonderen Highlight. Hier bleiben keine Wünsche offen, überzeugen Sie sich selbst!

Eine helle Holztreppe führt in den oberen Bereich der Immobilie. Geradeaus befindet sich ein, als Schlafzimmer genutzter, gut geschnittener Raum. Zusätzlich gibt links befindlich auf der Etage ein 2 Raumzimmer, welches die Möglichkeit bietet einen Raum als begehbaren Kleiderschrank zu nutzen sowie 2 weitere Räume zur individuellen Nutzung.

Durch teilweise sichtbare massive Balken ergibt sich ein rustikales Bild und Möglichkeiten dieses bei weiteren Ausbaumaßnahmen zu nutzen.

Die Deckenhöhe ist im oberen Bereich teilweise niedrig, sodass vom Vorbesitzer im Zuge der Dachsanierung eine neue Decke die höher gelegen ist über der niedrigen eingebaut wurde. Es ergibt sich also die Möglichkeit die alte Decke vor dem Einzug zu entfernen und so eine moderate Deckenhöhe in Form der bereits hergerichteten nutzen zu können. Handwerkliches Geschick, ein Auge für kreative Möglichkeiten und Liebe zum nostalgischen sind hier sicher hilfreich.

Zurück im Außenbereich der Immobilie befindet sich ein kleiner Hauswirtschaftsraum in dem ein Trockner und eine Waschmaschine Unterkunft finden.

Es befinden sich außerdem noch eine ausbaufähige Scheune mit saniertem Dach und ein ehemals als Werkstatt genutztes Nebengebäude auf dem Gelände.

Dieses Objekt kann mit ihrem Engagement und Ihrem Vorstellungsvermögen schon bald ihr ganz besonderer „WohnFühlOrt“ werden.

Überzeugen sie sich selbst!

1.10. Beschreibung der Lage

Dieser "WohnFühlOrt" liegt in Nauort, eine landschaftlich schön gelegene Ortsgemeinde im Westerwaldkreis. Hier sind Sie umgeben von Wiesen und Wäldern und können die Natur somit in vollen Zügen genießen. Die Infrastruktur in Nauort ist für die Dinge des täglichen Bedarfs vollkommen zufriedenstellend. So erreichen Sie fußläufig eine Apotheke, verschiedene Ärzte sowie einen Lebensmittelmarkt. Auch Kinder kommen hier nicht zu kurz, besonders von Vorteil ist, dass der Kindergarten sowie die Grundschule direkt im Ort liegen. Weiterführende Schulen finden Sie in den umliegenden Städten. Nur wenige Kilometer entfernt liegen die Städte Bendorf (8 km), Ransbach-Baumbach (11 km), Höhr-Grenzhausen (8 km), Neuwied (16 km) und Koblenz (20 km). Die nächste Autobahnanschlussstelle A3 liegt ebenfalls nur wenige Kilometer entfernt, so dass Sie innerhalb einer Stunde sowohl Frankfurt am Main als auch Köln erreichen können. Für Berufspendler ebenfalls als ideal, erweisen sich die nur 19-20 km entfernten ICE Bahnhöfe in Montabaur und Koblenz.

1.11. Weitere Informationen

Das Immobilienangebot wurde nach Angaben der Eigentümer oder Dritter erstellt. Wir bitten daher um Verständnis, dass wir für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Angaben keine Gewähr übernehmen können.

2. Galerie

3. Agentur

3.1. Das Angebot wird betreut von

Firma:	WohnFühlOrte Immobilienwelt GmbH
Adresse:	Neustrasse 5 DE-56235 Ransbach-Baumbach Deutschland / Rheinlandpfalz
Aufsichtsbehörde:	VG Ransbach-Baumbach
Gewerbeerlaubnis (gemäß §34c):	Aufsichtsbehörde nach GewO §34c ist die Verbandsgemeinde 56235 Ransbach-Baumbach Kammerzugehörigkeit: Industrie- und Handelskammer Koblenz, Schlossstr. 2, 56068 Koblenz
Handelsregister:	Amtsgericht Montabaur HRB 28137
USt-IdNr:	DE348485180
Vertretungsberechtigter:	Tobias Brauße
Webseite:	wfo-immobilienwelt.de

3.2. Ihr Ansprechpartner

Name:	Herr Charles Mills
Telefon:	026238976400
Mobiltelefon:	0152 56481833
Fax:	02623-8976406
E-Mail:	info@wfo-immobilienwelt.de

4. Allgemeine Geschäftsbedingungen

Immobilienangaben:

Die Immobilienangebote wurden nach Angaben der Eigentümer oder Dritter erstellt.

Wir bitten daher um Verständnis, dass wir für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Angaben keine Gewähr übernehmen können.

Rechtsinformationen:

WohnFühlOrte Immobilienwelt hält sich beim Umgang mit Kundeninformationen strikt an die Regeln des Datenschutzes. Wir behandeln die Informationen, die Sie WohnFühlOrte Immobilienwelt zur Verfügung stellen, streng vertraulich. WohnFühlOrte Immobilienwelt gibt Kundeninformationen nicht ohne vorherige schriftliche Zustimmung des Kunden an Dritte weiter.

Für vollständige Details lesen Sie bitte die folgenden Richtlinien:

Nutzungsbedingungen:

Willkommen auf der WohnFühlOrte Immobilienwelt Website ("Website"). Durch das Zugreifen auf diese Website erklären Sie sich mit den unten stehenden allgemeinen Bedingungen ("Bedingungen") einverstanden. Bitte verwenden Sie diese Website nicht, wenn Sie nicht allen Bedingungen zustimmen. WohnFühlOrte Immobilienwelt kann die Bedingungen in angemessenen Abständen durch das Aktualisieren dieser Webseite ändern oder überarbeiten. Ihre weitere Nutzung unserer Website nach einer solchen Modifizierung gilt als Ihrerseitige Annahme und Einverständniserklärung mit den veränderten Bedingungen. Falls Sie eine dieser Änderungen nicht anerkennen können, müssen Sie die Nutzung unserer Website einstellen.

Datenschutz:

Zu unseren Grundsätzen gehört es, die Privatsphäre der Personen, die diese Seite besuchen oder uns ihre Meinung mitteilen, zu respektieren. Unsere Datenschutzbestimmungen ("Datenschutzbestimmungen"), die Sie unten einsehen können, sind hiermit durch Bezugnahme eingeschlossen. Mit der Annahme dieser Bedingungen erklären Sie sich ausdrücklich mit der Verwendung und Veröffentlichung Ihrer persönlich identifizierbaren und sonstigen Informationen einverstanden, wie in den Datenschutzbestimmungen beschrieben.

Personenbezogene Daten: Wir erheben die von Ihnen eingegebenen Daten zur Ausführung Ihrer Anfrage oder Ihres Auftrags. Die erhobenen Daten verwenden wir zur Bearbeitung Ihres Auftrags. Wir erlauben uns, Sie über weitere eigene Angebote anhand dieser Daten zu informieren. Ihre Angaben werden nicht verkauft oder unbefugt an Dritte weitergegeben. Sie können jederzeit der Nutzung Ihrer Daten zu folgender Adresse widersprechen:

WohnFühlOrte Immobilienwelt

Inhaber Charles Mills

Neustr. 5

56235 Ransbach-Baumbach

Tel.: 02623-8976400

Fax: 02623-8976406

Email: info@wfo-immobilienwelt.de

Aufsichtsbehörde nach GewO §34c ist die Verbandsgemeinde 56235 Ransbach-Baumbach

Kammerzugehörigkeit: Industrie- und Handelskammer Koblenz, Schlossstr. 2, 56068 Koblenz

Unternehmensform “Einzelunternehmung”

Inhaltlich Verantwortlicher gemäß § 55 Abs. 2 RStV: Charles Mills (Anschrift siehe oben)