

# "Verkauft" Mehrgenerationenhaus / Zweifamilienhaus mit Potenzial

Zweifamilienhaus / Kauf

## 1. Allgemeine Informationen

### 1.1. Allgemein

Objekt-Nr:	104
Adresse:	DE-57520 Steinebach Deutschland

### 1.2. Preise

Kaufpreis:	235.000,00 EUR
Preis verhandelbar:	geringfügig
Courtage / Provision:	Für den Nachweis der Geschäftsgelegenheit ist vom Erwerber eine Provision von 3,57 % des Kaufpreises inkl. MwSt., verdient und fällig nach Vertragsabschluss, zu zahlen.
Courtage inkl. MwSt:	ja
provisionspflichtig:	ja

### 1.3. Flächen

Wohnfläche:	ca. 257 m <sup>2</sup>
Zimmerzahl:	14
Anzahl Badezimmer:	3
Grundstücksfläche:	ca. 1.058 m <sup>2</sup>
Stellplatzart:	Außenstellplatz, Garage

### 1.4. Ausstattung

Art der Ausstattung:	normal
Heizungsart:	Zentralheizung
Befeuerung:	Holz, Öl
Bodenbelag:	Dielen, Fliesen, Holz
Bauart des Hauses:	Massivhaus
Badezimmer:	mit Badewanne, mit Dusche, mit Fenster
weitere Räume:	Abstellraum, Dachboden, Heizraum
Keller:	ja
unterkellert:	ja
Garten /-nutzung:	ja

<b>Verglasung:</b>	doppelt verglast
<b>Fenster:</b>	Kunststoff
<b>Türen (außen):</b>	Glasfüllung, Holz
<b>Türen (innen):</b>	Furnier
<b>Baumbestand:</b>	ja

### 1.5. Zustandsangaben

<b>Baujahr:</b>	1975
<b>Zustandsart:</b>	teilweise renoviert

### 1.6. Umfeld

<b>Gebiet:</b>	ländliches Gebiet
<b>Höhenmeter (über NN):</b>	ca. 350 m
<b>Distanz zur Kindertagesstätte:</b>	ca. 1,1 km
<b>Distanz zur Grundschule:</b>	ca. 2,1 km
<b>Distanz zur Realschule:</b>	ca. 13 km

### 1.7. Verwaltung

<b>Haustiere:</b>	ja
-------------------	----

### 1.8. Energieausweis

<b>Energieausweis vorhanden:</b>	ja
<b>Energieeffizienzklasse:</b>	F
<b>erstellt am:</b>	16.10.2019
<b>gültig bis:</b>	15.10.2029
<b>Art des Energieausweises:</b>	nach Bedarf
<b>Endenergiebedarf insgesamt:</b>	ca. 160,2 kWh/(m <sup>2</sup> a)

### 1.9. Beschreibung der Lage

Dieser wunderschöne "WohnFühlOrt" liegt im beschaulichen Steinebach, einer Gemeinde mit ca. 1220 Einwohnern. Dieser anerkannte Fremdenverkehrsort ist der ca. 8 km entfernten Verbandsgemeinde Betzdorf angeschlossen. Dort befinden sich Supermärkte, Arztpraxen, Cafés und Banken.

Geographisch liegt Steinebach/Sieg in einem Tal. Die Nachbargemeinden sind im Norden "Elben", im Osten "Dickendorf" im Süden am "Malberg und im Nordwesten "Gebhardshain.

Zu den Einrichtungen der Gemeinde selbst zählen ein bewirtschaftetes Bürgerhaus, die Dorfkirche, die Kindertagesstätte „Schatzkiste“, ein Sportplatz, eine Grillhütte, Kinderspielplätze, Friedhof sowie ein Dorfbrunnen. Eine Schule (Westerwaldschule – Real Plus) und gängige Einkäufe sind bereits im Nachbarort möglich.

Als Sehenswürdigkeiten bietet Steinebach das Besucherbergwerk "Bindweide" sowie das Westerwald-Museum-Motorrad & Technik. Alljährliche Veranstaltungen wie das "Zusselfest" im Mai/Ende April, das Schlachtfest der freiwilligen Feuerwehr im Oktober sowie eine jährliche Mineralbörse sind nur einige kulturelle Angebote die der Ort zu bieten hat. Für Freunde der Musik gibt es einen Musikverein.

Am südlichen Ortsrand schließt sich ein Gewerbegebiet mit kleineren und mittleren Betrieben an.

### **1.10. Beschreibung der Ausstattung**

Ihr neuer „WohnFühlOrt“ besteht aus zwei Doppelhaushälften. Rechtsseitig finden sie die älteren Haushälfte und linksseitig die 1975 ausgebaute und in 2017 renovierte neuere Haushälfte. Zum Gebäude gehört ein Garten mit wunderschönem Baumbestand, eine Blechgarage älteren Ursprungs sowie eine ehemalige Stallung mit der Möglichkeit Fahrzeuge abzustellen. Der Garten selbst hat eine ruhige Atmosphäre, ist blickdicht und bietet Platz für erholsame Stunden mit der Familie zum Spielen, Grillen und zum Entspannen. Die Stallungen wurden zuletzt als Garagen genutzt. Hier besteht Handlungsbedarf, Räumungsarbeiten sowie Arbeiten für den Handwerker stehen an.

Betritt man den, in 2016 komplett mit neuen Elektroleitungen und Heizung ausgestatteten, älteren Teil des Hauses rechts, so kommt man in einen großzügigen Flur mit einem wunderschönen alten und originalen Jugendstil Fliesenbelag (siehe Bilder). Der Flur selbst besticht durch seinen Charme. Rechts sind 2 Räume mit Verbindungstür. Im hinteren Teil befindet sich die Küche und der Hauswirtschaftsraum mit Ausgang durch einen kleinen Flur zum Garten. Dieser Boden besteht aus Fliesen und massiven Holzdielen. Küche und Hauswirtschaftsraum sind renovierungsbedürftig. Links neben dem Treppenaufgang befindet sich ein kleines Bad mit Stufe und Fliesen aus Terrakotta. Im oberen Stock angekommen erreichen sie den Flur mit weiteren 4 Zimmern. Hier sind es wieder Böden mit Holzdielen die ein warmes Wohngefühl unterstreichen. Die Räume sind gut aufgeteilt und können als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Gästezimmer genutzt werden. Der Dachboden bietet weitere große Zimmer, in Massivbauweise, die ausgebaut werden können. Der Keller ist aus Bruchstein und bietet reichlich Platz.

Die in 2017 renovierte linke Seite der Immobilie hat ihren Haupteingang seitlich. Über eine Treppe, belegt mit Steinzeug, gelangen sie in den Flur mit ansprechenden Fliesen. Geradeaus befindet sich ein schönes Bad mit Fenster. Es bietet eine moderne Optik, eine Dusche und ein WC. Nach links kommen Sie in den eigentlichen Wohnbereich. Dieser besteht aus einer Küche im hinteren Teil sowie 2 weiteren Zimmern. Im oberen Stockwerk entdecken sie ein weiteres schönes Bad mit Badewanne und Fenster sowie 3 Schlafzimmer. Hier besteht die Möglichkeit den darüber liegenden Dachboden auszubauen, um weiteren Wohnraum zu gestalten. Der Keller bietet Abstellräume sowie eine Garage.

Alle Fensterrahmen des Doppelhauses sind aus Kunststoff in Holzoptik und zweifach ISO verglast. Die Bäder wurden erst 2017 erneuert.

Das Dach der Immobilie ist in einem guten Zustand und isoliert. Die wasserführenden Leitungen sind aus Kupfer. Das Haus wurde von außen komplett isoliert (10 cm).

Die ältere rechte Haushälfte des Gebäudes bietet 152,5 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die linke Haushälfte verfügt über 105,19 m<sup>2</sup>. Das rechte Nachbargrundstück kann mit erworben werden.

### 1.11. Weitere Informationen

Wir weisen darauf hin, dass sämtliche Angaben zu diesem Objekt auf Auskünften des aktuellen Eigentümers beruhen. Die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne usw. stammen vom Veräußerer bzw. Vermieter. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt unseren Kunden, die darin enthaltenen Angaben und Informationen auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen.

### 1.12. Kurzbeschreibung

Dieser wunderschöne "WohnFühlOrt" liegt im beschaulichen Steinebach, einer Gemeinde mit ca. 1220 Einwohnern. Dort befinden sich Supermärkte, Arztpraxen, Cafés & Banken. Gängige Einkäufe sind bereits im Nachbarort möglich. Ihr neuer „WohnFühlOrt“ besteht aus zwei Doppelhaushälften. Rechtsseitig finden sie die in 2016 komplett mit neuen Elektroleitungen & Heizung ausgestattete ältere Haushälfte. Linksseitig die 1975 ausgebauten neuere Haushälfte. Zum Gebäude gehört ein schöner Garten.

- Baujahr 1975 - renoviert in 2006 & 2016 - Grundstück ca. 1058m<sup>2</sup>
- Rechte Haushälfte mit 152,5 m<sup>2</sup> WF, linke Haushälfte hat 105,19 m<sup>2</sup>.
- Rechte Seite: 7 Zimmer, Küche, Bad,
- Linke Seite: 5 Zimmer, Küche, 2 Bäder, Gäste WC, Garage
- Außenisolierung der Immobilie, Dachdämmung
- Garten mit ehemaligen Stallungen
- Mehrere Kamine ermöglichen das Heizen mit Holz.
- Zwei Öltanks mit je 4000 Liter
- Das rechte Nachbargrundstück kann mit erworben werden

## 2. Galerie



Sicht vom Garten aus



Gesamtansicht



rechte Haushälfte - schöner Flur



Gesamtansicht von hinten



Linke Haushälfte - Flur



linke Haushälfte - Zimmerbeispiel



linke Haushälfte - Bad



linke Haushälfte - Bad



linke Haushälfte - Treppenansicht vom ersten OG nach unten



linke Haushälfte - Bad oben



rechte Haushälfte - Bad unten



rechte Haushälfte - Bad unten



rechte Haushälfte - Zimmerbeispiel



rechte Haushälfte - Zimmerbeispiel



rechte Haushälfte - Zimmerbeispiel



rechte Haushälfte - Zimmerbeispiel



rechte Haushälfte - Flur oben



Garten - Teilausschnitt



Teilansicht Hof





Gartenbereich



Gartenbereich



Garten



Garten



Ehemalige Stallungen



Dach isoliert



Heizung

## 3. Agentur

### 3.1. Das Angebot wird betreut von

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

### 3.2. Ihr Ansprechpartner

<b>Name:</b>	Herr Charles Mills
<b>Telefon:</b>	026238976400
<b>Mobiltelefon:</b>	0152 56481833
<b>Fax:</b>	02623-8976406
<b>E-Mail:</b>	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](mailto:info@wfo-immobilienwelt.de)

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

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

Unternehmensform "Einzelunternehmung"

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