

"VERKAUFT" - 30er Jahre Haus mit viel Potential

Einfamilienhaus / Kauf

1. Allgemeine Informationen

1.1. Allgemein

Objekt-Nr:	114
Adresse:	DE-56235 Ransbach-Baumbach Deutschland

1.2. Preise

Kaufpreis:	245.000,00 EUR
provisionspflichtig:	nein

1.3. Flächen

Wohnfläche:	ca. 180 m ²
Zimmerzahl:	8
Grundstücksfläche:	ca. 300 m ²

1.4. Ausstattung

Art der Ausstattung:	einfach
Heizungsart:	Etagenheizung, Zentralheizung
Befeuerung:	Gas, Öl
Bodenbelag:	Fertigparkett, Fliesen, Teppich
Bauart des Hauses:	Massivhaus
Küche:	Einbauküche
Badezimmer:	mit Dusche, mit Fenster
weitere Räume:	Dachboden
Keller:	ja
unterkellert:	ja
Garten /-nutzung:	nein
Balkon / Terrasse:	ja
Verglasung:	doppelt verglast, einfach verglast
möbliert:	teilweise
Fenster:	Holz, Kunststoff
Türen (innen):	Furnier

1.5. Zustandsangaben

Baujahr:	1932
Zustandsart:	teilweise renoviert

1.6. Umfeld

Gebiet:	Wohngebiet
Distanz zur Autobahn:	ca. 3 km
Distanz zum Zentrum:	ca. 500 m
Distanz zur Kindertagesstätte:	ca. 500 m
Distanz zur Grundschule:	ca. 500 m
Distanz zur Hauptschule:	ca. 500 m

1.7. Verwaltung

Nutzungsart:	Wohnen
vermietet:	nein
Haustiere:	ja
Räume veränderbar:	ja
denkmalgeschützt:	nein

1.8. Energieausweis

Energieausweis vorhanden:	ja
Energieeffizienzklasse:	H
erstellt am:	11.11.2020
gültig bis:	10.11.2030
Art des Energieausweises:	nach Bedarf
Endenergiebedarf insgesamt:	ca. 283,9 kWh/(m ² a)

1.9. Beschreibung im Detail

In einem ruhigen Stadtteil von Ransbach-Baumbach gelegen finden Sie dieses 2 geschossige „Altertümchen“ mit Charme.

Die Westseite des Hauses ist mit Wetterschutz Verblendern versehen. Die restlichen Seiten zeigen das typische Bild einer Steinvilla der damaligen Zeit.

Über eine Steintreppe gelangen sie zu dem überdachten Eingangsbereich der Immobilie.

Treten Sie in den original Jugendstil gefliesten kleinen Flur in dem linkerhand eine Stein Treppe zum oberen Stockwerk führt. Daneben geht es in die sehr großen Bruchstein Kellerräume die als Lagerräume, Hauswirtschaftsräume, Öltankraum und Garage genutzt werden.

Geradeaus befindet sich durch eine Türe vom Flur getrennt die erste Etagenwohnung. Hier befinden sich rechterhand zwei Schlafzimmer. Linksseitig gelangen sie in die gemütliche Küche sowie in das sehr große Wohn.- Esszimmer. Hier findet sich ein Zugang zu einem kleinen, überdachten Balkon. Teilweise zeigt der Boden im Wohnbereich altes Holzparkett welches überarbeitet, sicher wieder zu altem Charme gelangen kann. Die Decken sind teilweise renovierungsbedürftig, die Fenster einfach verglast. Das kleine Bad ebenfalls links gelegen darf zeitgemäß erneuert zu einer kleinen Wellness Oase umfunktioniert werden. Die insgesamt großzügig geschnittenen, durch die großen Fensterflächen hellen Räume der Etage, versprechen nach Überarbeitung, eine Wandlung in eine wunderschöne, gemütliche und dennoch moderne Etagenwohnung.

Der Steintreppe im Flur folgend kommen sie in die obere Etage des Hauses. Hier befindet sich eine bereits sanierte Wohnung mit hell verputzten Wänden, Laminatböden und Echtholzparkett im Stäbchenmuster. Die Fenster sind 2 fach verglast und Kunststoff gerahmt. Im Flur führen 3 Türen im Uhrzeigersinn in das neutral hellgrau und weiß gehaltene Badezimmer mit Dusche und WC. Rechts daneben gelangen sie durch eine Holztür in die rustikale und dennoch modern gestaltete Küche in Birkenholzoptik. Angrenzend folgt ein sehr großer Ess.- Wohnbereich. Hier führt, über Holzstufen, eine kleine Treppe nach draußen auf eine große Holzbeplankte Dachterrasse die mit wenigen Mitteln zu einer größtenteils blicksicheren Freizeitoase gestaltet werden kann. Dem Wohnbereich schließt sich ein Schlafzimmer an, von dem aus sie auf einen kleinen gefliesten Balkon gelangen. Vor einer Garderobe im Flur führt eine kleine Raumpartreppe in den ausgebauten Dachbodenbereich der Immobilie. Hier bietet sich eine Verbreiterung der Treppeneinbaufläche an um das Erreichen des Wohnteiles komfortabler zu gestalten. Ideal für einen Hobbyraum oder einen Rückzugsort der besonders von jugendlichen Familienmitgliedern sehr geschätzt wird.

Wir laden sie ein! Entdecken sie das Potential und alle Möglichkeiten dieses Haus in bester Wohnlage zu ihrem persönlichen "Wohnfühlort" werden zu lassen!

1.10. Beschreibung der Lage

Ihr zukünftiger "WohnFühlOrt" liegt in Ransbach-Baumbach, eine kleine Stadt mit ca. 7.783 Einwohnern. Ransbach-Baumbach ist eine Stadt im Westerwaldkreis Rheinland-Pfalz. Ein besonderer Wohlfühlaspekt liegt in der guten Lage ihres neuen Zuhauses. Idyllisch und in Nähe vom Erlenhofsee gelegen, genießen sie hier die Sonnenuntergänge, Naturbeobachtungen und profitieren von der erholsamen Ruhe dieses "Wohnfühlortes". Die Stadt verfügt über zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, die stetig erweitert werden. Dienstleistungsunternehmen, sowie Ärzte sind in hoher Anzahl vertreten. Die nächsten Krankenhäuser befinden sich in Selters (10 km) und Montabaur (10 km). Auch bietet die Stadt einige Freizeitangebote, wie zum Beispiel Sportanlagen, ein Freibad, drei Kindergärten, eine Grundschule sowie eine Realschule Plus runden das Angebot der pädagogischen Institutionen ab. Ransbach-Baumbach liegt verkehrsgünstig an der A3 (Köln-Frankfurt) und an der A48 (Koblenz-Trier). Für Berufspendler ebenfalls als ideal erweist sich der nahe gelegene ICE-Bahnhof in Montabaur, von dort aus sind Köln und Frankfurt in nur wenigen Minuten erreichbar. Die nächste große Stadt Koblenz erreichen sie in ca. 20 Autominuten.

1.11. Details zur Provision

Für den Nachweis der Geschäftsgelegenheit ist vom Erwerber eine Provision von 0,00 % des Kaufpreises inkl. MwSt., verdient und fällig nach Vertragsabschluss, zu zahlen.

1.12. 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



Außenansicht 1

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, Schlosstr. 2, 56068 Koblenz
Handelsregister:	Amtsgericht Montabaur HRB 28137
USt-IdNr:	DE348485180
Vertretungsberechtigter:	Tobias Brauße
Webseite:	wfo-immobilienwelt.de

3.2. Ihr Ansprechpartner

Name:	Geschäftsführer Tobias Brauße
Telefon:	02623-8976400
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, Schlosstr. 2, 56068 Koblenz

Unternehmensform "Einzelunternehmung"

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