

# "VERKAUFT" - Mehrfamilien,- Niedrigenergiesparhaus in Top Lage mit Fernsicht bis in den Hünrück

Mehrfamilienhaus / Kauf

## 1. Allgemeine Informationen

### 1.1. Allgemein

Objekt-Nr: 117  
Adresse: DE-56204 Hillscheid  
Deutschland

### 1.2. Preise

Kaufpreis: 595.000,00 EUR  
Preis verhandelbar: ja  
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.  
provisionspflichtig: ja

### 1.3. Flächen

Wohnfläche: ca. 224 m<sup>2</sup>  
Zimmerzahl: 8  
Terrassenfläche: ca. 15 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche: ca. 659 m<sup>2</sup>  
Stellplatzart: Carport, Doppelgarage  
Nutzfläche: ca. 77 m<sup>2</sup>  
Dachbodenfläche: ca. 120 m<sup>2</sup>

### 1.4. Ausstattung

Art der Ausstattung: normal  
Heizungsart: Etagenheizung, Ofen  
Befeuern: Luft-Wasser-Wärmepumpe  
Bodenbelag: Fliesen  
Bauart des Hauses: Massivhaus  
Küche: Einbauküche  
Badezimmer: mit Anschluss für Waschmaschinen, mit  
Badewanne, mit Bidet, mit Dusche, mit  
Fenster  
weitere Räume: Abstellraum, Dachboden, Heizraum

<b>Keller:</b>	ja
<b>unterkellert:</b>	teilweise
<b>Garten /-nutzung:</b>	ja
<b>Balkon / Terrasse:</b>	ja
<b>Technik:</b>	Satelliten-TV
<b>Verglasung:</b>	doppelt verglast
<b>möbliert:</b>	teilweise
<b>Kamin (Anschluss):</b>	ja
<b>Kamin (Art):</b>	Kaminofen
<b>Fenster:</b>	Kunststoff
<b>Fensterladen:</b>	Kunststoff
<b>Türen (außen):</b>	Glasfüllung, Kunststoff

### 1.5. Zustandsangaben

<b>Baujahr:</b>	1976
<b>Zustandsart:</b>	gepflegt
<b>Sanierungsjahr:</b>	2009
<b>Renovierung (in %):</b>	100

### 1.6. Umfeld

<b>Lage:</b>	Hanglage
<b>Aussicht:</b>	Fernblick
<b>Höhenmeter (über NN):</b>	ca. 300 m
<b>Distanz zum Fernbahnhof:</b>	ca. 20 km
<b>Distanz zum Flughafen:</b>	ca. 100 km
<b>Distanz zur Autobahn:</b>	ca. 6 km
<b>Distanz zur Kindertagesstätte:</b>	ca. 2 km
<b>Distanz zur Grundschule:</b>	ca. 6 km
<b>Distanz zur Gesamtschule:</b>	ca. 6 km
<b>Distanz zur Hauptschule:</b>	ca. 6 km
<b>Distanz zum Gymnasium:</b>	ca. 8 km
<b>Distanz zum Wandergebiet:</b>	ca. 1 km
<b>Distanz zu Sportanlagen:</b>	ca. 300 m

### 1.7. Verwaltung

<b>Nutzungsart:</b>	Freizeit, Garten, Wohnen
<b>Haustiere:</b>	ja
<b>Einliegerwohnung:</b>	ja

## 1.8. Energieausweis

<b>Energieausweis vorhanden:</b>	ja
<b>Energieeffizienzklasse:</b>	A
<b>erstellt am:</b>	26.03.2021
<b>gültig bis:</b>	25.03.2031
<b>Art des Energieausweises:</b>	nach Verbrauch
<b>Verbrauchskennwert insgesamt:</b>	ca. 30,2 kWh/(m <sup>2</sup> a)
<b>Verbrauch inkl. Warmwasser:</b>	nein

## 1.9. Beschreibung im Detail

Dieser sehr gepflegte „WohnFühlOrt“ wird derzeit als Mehrfamilienhaus in ruhiger Top Lage mit Fernsicht über Hillscheid bis in den Hunsrück genutzt. Das Objekt wurde im Jahr 1976 in Massivbauweise erbaut.

Im Erdgeschoss befindet sich eine Wohnung mit 117 m<sup>2</sup>. Sie ist aufgeteilt in ein großzügiges Wohn.-Esszimmer, zwei Schlafzimmer, eine Küche sowie ein sehr großes, modernes Badezimmer. Ein Highlight stellt ein langer, überdachter Balkon mit Fernblick bis in den Hunsrück dar. Für kalte Wintertage besteht die Möglichkeit über einen Warmluftofen zu heizen.

Die Souterrain-Wohnung mit 92,3 m<sup>2</sup> im Untergeschoss (Hanglage) ist vermietet und bietet ein lichtdurchflutetes Wohnzimmer, zwei Schlafzimmer, eine Küche, ein Bad sowie ein Gäste WC. Eine schöne Terrasse, ebenfalls mit Fernblick, ist vom Wohnzimmer aus zu gängig. Beide Wohnungen sind getrennt durch das großzügige Treppenhaus erreichbar.

Auf gleicher Ebene im Untergeschoss befinden sich noch 2 große Kellerräume sowie ein Heizungsraum (Warmwasserspeicher). Hier wurden aus Energiespargründen die Decken gedämmt.

Das Dach wurde in 2009 komplett neu aufgestockt. Diese Fläche von ca. 120 m<sup>2</sup> (derzeit ein Raum) kann individuell zur dritten Wohnung erweitert und ausgebaut werden. Das Dachgeschoss ist bereits vollständig gedämmt und verfügt über Gauben und mehrere große Dachflächenfenster. Angedacht sind in den schon vorliegenden Zeichnungen eine Küche, ein großes Wohn.-Esszimmer, zwei Schlafzimmer, ein großer Flur, ein Bad sowie ein Gäste WC. Auch hier wurde im Besonderen bereits die Dachfläche der Doppelgarage als 31qm Dachterrasse mit fantastischen Fernblick angedacht.

Das Warmwasser und die Wohlfühltemperatur der Räumlichkeiten wird Umweltschonend durch eine sehr gute Luft/Luft Wärmepumpentechnologie in Kombination mit einer 10 m<sup>2</sup> großen Flachkollektoren Anlage erreicht. Dies ist eine zukunftsweisende Alternative zu Öl und Gas.

Das Dach sowie die Außenwände sind isoliert. Alle Wohnungen verfügen über einen eigenen Rauchabzug für romantisch gemütliche Abende am eigenen Holzkamin.

Auf weiteren 77 m<sup>2</sup> im Untergeschoss besteht die Möglichkeit Souterrainräume mit Zugang über den Garten auszubauen. Ein Waschraum bzw. ein großer Geräteraum ca. 31qm befindet sich unter der Doppelgarage.

Eine großzügige, ca. 31 m<sup>2</sup> große Doppelgarage sowie ein Carport bieten 3 Abstellmöglichkeiten für z.B. PKW/Wohnwagen/Wohnmobil/Anhänger. Ein kleiner blickdichter Garten ist ebenfalls vorhanden.

#### **1.10. Beschreibung der Lage**

Mit ca. 2426 Einwohnern gehört Hillscheid zur Verbandsgemeinde Hör-Grenzhausen und liegt zehn Kilometer nordöstlich von Koblenz am Rande des Naturparks Nassau. Einkaufsmöglichkeiten, eine Apotheke, ein Allgemeinmediziner, eine Grundschule mit Sporthalle, eine katholische sowie eine kommunale Kindertagesstätte sind vorhanden. Umringt von Wäldern bietet Hillscheid viele Wandermöglichkeiten sowie den Deutschen Limes-Radweg der durch Hillscheid führt. Mit dem GV Edelweiß und dem Musikverein Hillscheid gibt es zwei musikalische Vereine. Die nächsten Städte sind Hör-Grenzhausen, Montabaur und Vallendar. Zur B 49 die Koblenz mit Montabaur (ICE Bahnhof) verbindet, sind es in südlicher Richtung nur ca. fünf Kilometer. Die A 48 mit Anschlussstelle Hör-Grenzhausen liegt sechs Kilometer entfernt

#### **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

---



Frontansicht

---

## 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>	Geschäftsführer Tobias Brauße
<b>Telefon:</b>	02623-8976400
<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)