

## "VERKAUFT" - 2FH in ruhiger Lage

Zweifamilienhaus / Kauf

### 1. Allgemeine Informationen

#### 1.1. Allgemein

Objekt-Nr: 123  
Adresse: DE-56204 Hillscheid  
Deutschland

#### 1.2. Preise

Kaufpreis: 0,00 EUR  
inkl. Stellplatz: ja  
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.  
Courtage inkl. MwSt:  
provisionspflichtig: ja

#### 1.3. Flächen

Wohnfläche: ca. 209,42 m<sup>2</sup>  
Zimmerzahl: 10  
Grundstücksfläche: ca. 575 m<sup>2</sup>  
Stellplatzart: Außenstellplatz, Garage  
Nutzfläche: ca. 118,81 m<sup>2</sup>

#### 1.4. Ausstattung

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

<b>Balkon / Terrasse:</b>	ja
<b>Technik:</b>	Kabel-TV
<b>Verglasung:</b>	doppelt verglast
<b>möbliert:</b>	teilweise
<b>Fenster:</b>	Kunststoff
<b>Türen (außen):</b>	Glasfüllung, Kunststoff
<b>Türen (innen):</b>	Furnier
<b>Baumbestand:</b>	ja

### 1.5. Zustandsangaben

<b>Baujahr:</b>	1966
<b>Zustandsart:</b>	gepflegt

### 1.6. Umfeld

<b>Gebiet:</b>	Wohngebiet
<b>Lage:</b>	Hanglage
<b>Aussicht:</b>	Fernblick
<b>Höhenmeter (über NN):</b>	ca. 300 m
<b>Distanz zum Bus:</b>	ca. 500 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. 2,5 km
<b>Distanz zur Grundschule:</b>	ca. 2,5 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. 2 km
<b>Distanz zu Sportanlagen:</b>	ca. 2,5 km

### 1.7. Verwaltung

<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen
<b>Gewerbliche Nutzung möglich:</b>	ja
<b>Haustiere:</b>	ja
<b>Räume veränderbar:</b>	ja

### 1.8. Energieausweis

<b>Energieausweis vorhanden:</b>	ja
<b>Energieeffizienzklasse:</b>	H
<b>erstellt am:</b>	11.05.2021

---

<b>gültig bis:</b>	10.05.2031
<b>Art des Energieausweises:</b>	nach Bedarf
<b>Endenergiebedarf insgesamt:</b>	ca. 251,4 kWh/(m <sup>2</sup> a)

### 1.9. Beschreibung im Detail

Sie erreichen das Erdgeschoss sowie beide Wohnungen über eine Treppe die sich rechtsseitig der Immobilie befindet. Linksseitig sehen Sie einen separaten Eingangsbereich der in 1992 angebaut wurde und zu der innenliegenden Garage, einem Abstellraum, dem Heizungsraum mit Öllager sowie einem kleinen Werkstattraum führt. Zur Straße hin verfügt das Erdgeschoss über 3 kleiner Zimmer mit Fenster und Heizung. Diese bieten die Möglichkeit der privaten Wohnnutzung und können durch bauliche Maßnahmen mit wenig Aufwand umgebaut werden um so eventuell ein größeres Zimmer entstehen zu lassen. Am Flurende befindet sich eine innenliegende kleine Dusche sowie eine kleine Toilette. Auch hier ist ein Zugang zum rechtsseitiggelegenen Treppenhauses der ins erste und auch zweite Obergeschoss führt.

Dem linksseitigen Eingangsbereich durch den Flur folgend erreichen Sie über eine Treppe, belegt mit Granit, das erste Obergeschoss. Mehrere Fenster im Flurbereich sorgen für angenehme Lichtverhältnisse. Die Räume hier wurden bis vor kurzem als Praxisräume genutzt. So verfügt das erste Obergeschoss heute aktuell über einen Empfangsbereich, drei Behandlungsräume die alle mit großen Fenstern, Wasseranschluss sowie Wasserablaufrohren im Boden verfügen und zur Straßenseite hin ausgerichtet sind. Zur Gartenseite hin befinden sich ein weiteres großes Zimmer, zwei kleinere Räume sowie das ehemalige Wartezimmer welches die Möglichkeit bietet den wunderschönen Gartenbereich mit Wiese, Pflanzen und einer Gartenlaube zu begehen. Ein kleiner Abstellraum am Ende des Flures fügt sich praktisch ins Gesamtbild ein. Es besteht die Möglichkeit die Wände zu verändern um so größere Räume zu gestalten. Auch hat man hier die Möglichkeit das rechtsseitig gelegene Treppenhaus zu erreichen.

Die Wohnung im zweiten Obergeschoss ist vom rechten Treppenhaus aus erreichbar und in einem sehr guten Zustand. Diese wurde im Jahr 2011 komplett saniert und verfügt über ein großes, schönes und lichtdurchflutetes Wohn,-Esszimmer mit Zugang zum Balkon. Die große Durchreiche zur Küche wurde als kleine Theke geplant und bietet Möglichkeiten an Kochevents teilzuhaben oder einfach nur gute Gespräche zu führen. Die Loggia bietet an sonnigen Tagen und in der wenig befahrenen Straße einen wunderbaren Fernblick bis in die Eifel und stellt ein besonderes Highlight der Wohnung dar. Das große Schlafzimmer sowie ein Kinderzimmer sind zum Garten hin ausgerichtet und daher sehr ruhig gelegen. Ein schönes, helles Bad mit Dusche sowie ein kleiner Vorratsraum runden das Angebot dieser schönen Wohnung ab. Der Gesamteindruck dieser Wohnung ist ausgesprochen gut.

Der begehbare Dachboden bietet viel Fläche für Stauraum, ist in einem sehr guten Zustand und trocken. Die hier fehlende Dachisolierung kann mit wenig Aufwand nachgerüstet werden.

Der im Jahr 1992 linksseitig angebaute Eingangsbereich verfügt über einen separaten, eigenen Dachboden mit Dachfenster und kompletter Dachisolierung.

Vor der Immobilie gibt es 3 offizielle Stellplätze sodass Parkplatzprobleme kein Thema darstellen.

Der Garten bietet viel Platz. Hier können Spielgeräte für die Kids Platz finden, schöne Abende in der Familie beim Grillen oder ruhige Stunden in der Abendsonne der Gartenlaube verlebt werden.

Das Erscheinungsbild der Immobilie ist sehr gut und bietet viel Potenzial für ein Mehrgenerationenhaus, ein Renditeobjekt mit einer Wohneinheit und Praxisräumen zum Vermieten oder für die junge Familie mit der Möglichkeit zur Eigennutzung und der Vermietung von einer der Wohnungen.

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

Mit ca. 2426 Einwohnern gehört Hillscheid zur Verbandsgemeinde Höhr-Grenzhausen und liegt zehn Kilometer nordöstlich von Koblenz am Rande des Naturparks Nassau. Einkaufsmöglichkeiten, eine Apotheke, einen 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 Höhr-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 Höhr-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

---



Teilansicht mit rechtem Eingangsbereich

---

## 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)