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

Großes, schönes Einfamilienhaus in ruhiger Ortsrandlage mit Fernsicht

Einfamilienhaus / Kauf

1. Allgemeine Informationen

1.1. Allgemein

Objekt-Nr:	154
Adresse:	DE-56206 Hilgert Deutschland

1.2. Preise

Kaufpreis:	446.000,00 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.
Courtage inkl. Mwst:	ja
provisionspflichtig:	ja

1.3. Flächen

Wohnfläche:	ca. 147,32 m²
Zimmerzahl:	7
Anzahl Badezimmer:	1
Anzahl Wohnzimmer:	1
Anzahl Schlafzimmer:	3
Anzahl separater WC's:	1
Anzahl Balkons:	1
Balkonfläche:	ca. 28,2 m²
Anzahl Loggia:	1
Grundstücksfläche:	ca. 662 m²
Anzahl Stellplätze:	2
Stellplatzart:	Außenstellplatz
Nutzfläche:	ca. 173,62 m²

1.4. Ausstattung

Art der Ausstattung:	normal
Heizungsart:	Zentralheizung

Befeuerung:	Holz, Öl
Bodenbelag:	Fliesen, Parkett, Teppich
Bauart des Hauses:	Massivhaus
Küche:	kleine Küche
Badezimmer:	mit Badewanne, mit Bidet, mit Dusche, mit Fenster
weitere Räume:	Abstellraum, Dachboden, Gäste-WC, Heizraum
Keller:	ja
unterkellert:	ja
Garten /-nutzung:	ja
Balkon / Terrasse:	ja
Ausrichtung Balkon / Terrasse:	Süd, West
Technik:	Kabel-TV
Verglasung:	doppelt verglast
möbliert:	teilweise
Kamin (Anschluss):	ja
Kamin (Art):	Kachelofen
Fenster:	Holz
Dachform:	Satteldach

1.5. Zustandsangaben

Baujahr:	1978
Zustandsart:	gepflegt

1.6. Umfeld

Lage:	Waldlage
Aussicht:	Fernblick
Höhenmeter (über NN):	ca. 310 m
Distanz zum Fernbahnhof:	ca. 17 km
Distanz zum Flughafen:	ca. 62 km
Distanz zur Autobahn:	ca. 4,4 km
Distanz zur Kindertagesstätte:	ca. 2,1 km
Distanz zur Gesamtschule:	ca. 4,4 km
Distanz zum Gymnasium:	ca. 4,2 km
Distanz zum See:	ca. 1,6 km
Distanz zum Wandergebiet:	ca. 300 m
Distanz zu Sportanlagen:	ca. 200 m

1.7. Verwaltung

Nutzungsart:	Freizeit, Garten, Wohnen

vermietet:	nein
Einliegerwohnung:	nein

1.8. Energieausweis

Energieausweis vorhanden:	ja
Energieeffizienzklasse:	H
erstellt am:	07.02.2024
gültig bis:	06.02.2034
Art des Energieausweises:	nach Bedarf
Endenergiebedarf insgesamt:	ca. 265,4 kWh/(m²a)

1.9. Beschreibung im Detail

Dieser in bester Lage und am Waldrand gelegene „WohnFühlOrt“ mit teilweisem Fernblick wurde als Einfamilienhaus genutzt. Dieses wurde in 1978 in Massivbauweise erbaut. Schon beim ersten Gesamteindruck der Immobilie wird ersichtlich, dass hier die wichtigsten Grundelemente bedacht und sinnvoll geplant wurden.

Ein kleiner und gut zu pflegender Gartenbereich zu beiden Seiten, verbunden mit zwei Außenstellplätzen in Front, sowie die großzügige Doppelgarage lassen keine Wünsche offen. Abgerundet wird dieser erste Eindruck von einem sichtlich großen Eckbalkon mit Fernsicht, sowie der darüberliegenden Loggia.

Über eine linksseitig gelegene Außentreppe erreichen sie den Haupteingang mit einer großzügigen Diele sowie dem Gäste WC. Angrenzend der Diele befindet sich ein schönes, großes und helles Wohnzimmer mit einem angrenzendem, offenen Esszimmerbereich. Eine kleine Küche mit Abstellraum rundet das Angebot ab.

Auch bietet das Erdgeschoss einen sehr großen, langen und breiten Eckbalkon der vom Wohnzimmer sowie vom Esszimmer aus begehbar ist. Hier können Sie in Ruhe entspannt die Abendsonne genießen.

Die Immobilie verfügt über eine Spindel-Treppe in Stahl-Holz-Konstruktion welche den Kellerbereich, das Erdgeschoss sowie das Dachgeschoss miteinander verbindet. Dieser folgend befinden sich im Dachgeschoss ein weiteres Schlafzimmer sowie ein sehr großes, helles Studiozimmer mit Zugang zur Loggia die einen tollen Fernblick bietet. Ein kleiner Raum mit Vorbereitung für ein weiteres Bad ist ebenfalls vorhanden.

Ein weiterer großer Raum der als „Dachboden“ deklariert ist kann zu zwei weiteren schönen Zimmern umgebaut bzw. ausgebaut werden, da die Voraussetzungen vorhanden sind.

Ein weiteres Highlight ist ein großer Vorrats,-Kellerraum der mit seinen 30 m² tolle Möglichkeiten der Gestaltung bietet. Ein großer Waschraum bietet einen weiteren Zugang zum Gartenbereich. Heizung.- und ÖL-Tankraum sind im hinteren Bereich integriert.

Hinter der Immobilie, zum Wald hin ausgerichtet befindet, sich ein Grünstreifen für Freizeitaktivitäten.

Die große Doppelgarage bietet einen direkten Zugang zum Haus.

EG: WZ,Esszimmer,Küche,2 Schlafzimmer,Flur,Bad,Diele,Gäste WC,Eckbalkon

OG: Schlafzimmer,großes Studio,Flur,Abstellraum (mit Anschlüssen für ein Bad),Dachboden von 37,35 m² ausbaufähig zum Wohnraum,schöne Loggia

Keller: Heizungsraum,Öltankraum 4 x 2000 l, großer Vorratskeller,Waschraum (groß),

Doppelgarage gepflegt und groß mit direktem Zugang ins Haus

- Nutzfläche des Wohnhauses 173,62 m², davon 61,70 m² im DG
- Spindel – Treppen in Stahl-Holz-Konstruktion
- BRW von 180 Euro/m² -Nichtraucherhaushalt, keine Tiere

1.10. Beschreibung der Lage

Mit ca. 1538 Einwohnern gehört Hilgert zur Verbandsgemeinde Höhr-Grenzhausen und liegt nordöstlich von Koblenz am Rande des Naturparks Nassau. Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, gute ärztliche Versorgungen und verschiedenste Schulformen befinden sich in der ca. 3 Km entfernten Kannenbäckerstadt Höhr-Grenzhausen sowie der Stadt Ransbach-Baumbach. Eine Kindertagesstätte, ein nahegelegener Sportplatz sowie die Möglichkeit zum Wandern in direkter Umgebung runden das Angebot ab und begeistern Sportbegeisterte und Naturliebhaber.

Über die A48 erreichen Sie Koblenz sowie der A3 Köln-Frankfurt und damit den ICE-Bahnhof in Montabaur in nur ca. 20 Autominuten.

Weitere Informationen finden Sie unter: Hoehr-Grenzhausen.de oder Ransbach-Baumbach.de

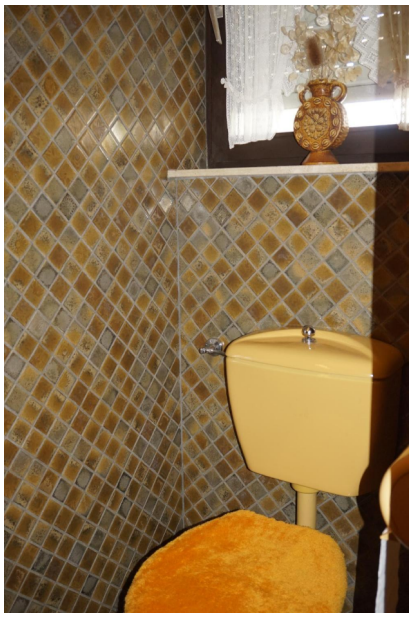
1.11. Weitere Informationen

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

vor dem Haus

Flurbereich mit schöne Spindeltreppe

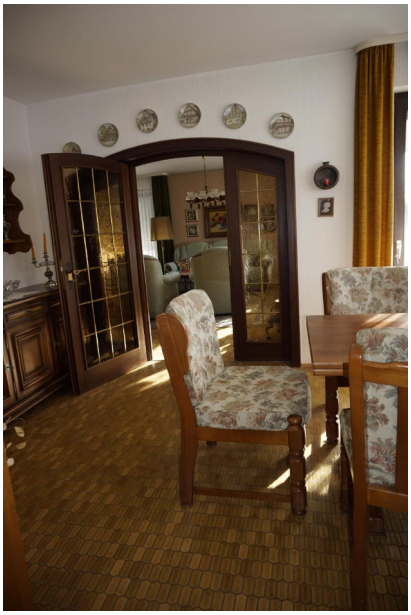


Teilansicht Gäste WC

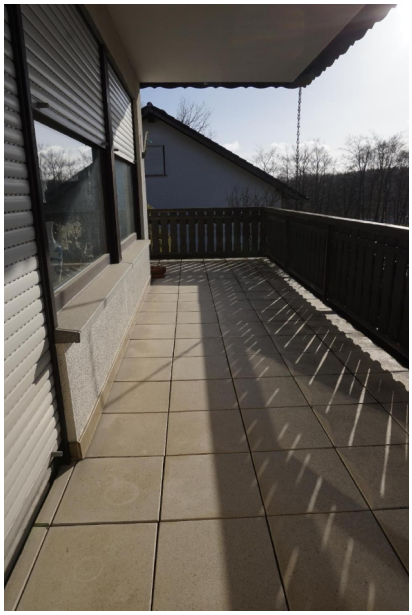
WohnFühlOrte Immobilienwelt GmbH
Geschäftsführer Tobias Brauße
Neustrasse 5, DE-56235 Ransbach-Baumbach, Deutschland

Essen

Küche Teilansicht



Essen Teilansicht

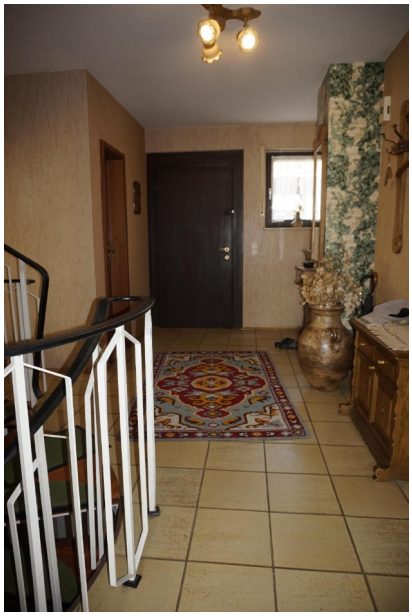


Teilansicht vom Eckbalkon

Wohnen mit Zugang zum Balkon

Wohnen

Kaminofen



Flurbereich

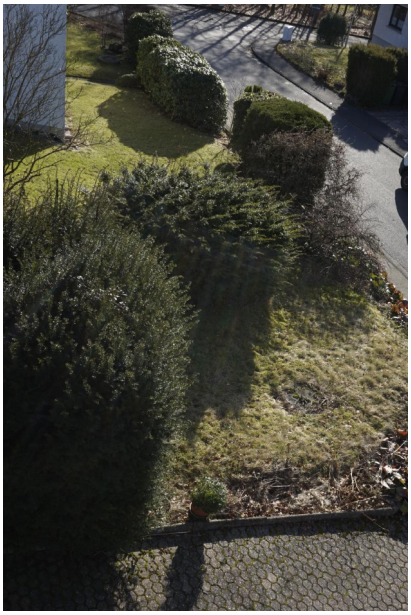
Bad mit Dusche, Wanne

Loggia 1OG Teilansicht

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

Fernblick

Fernblick



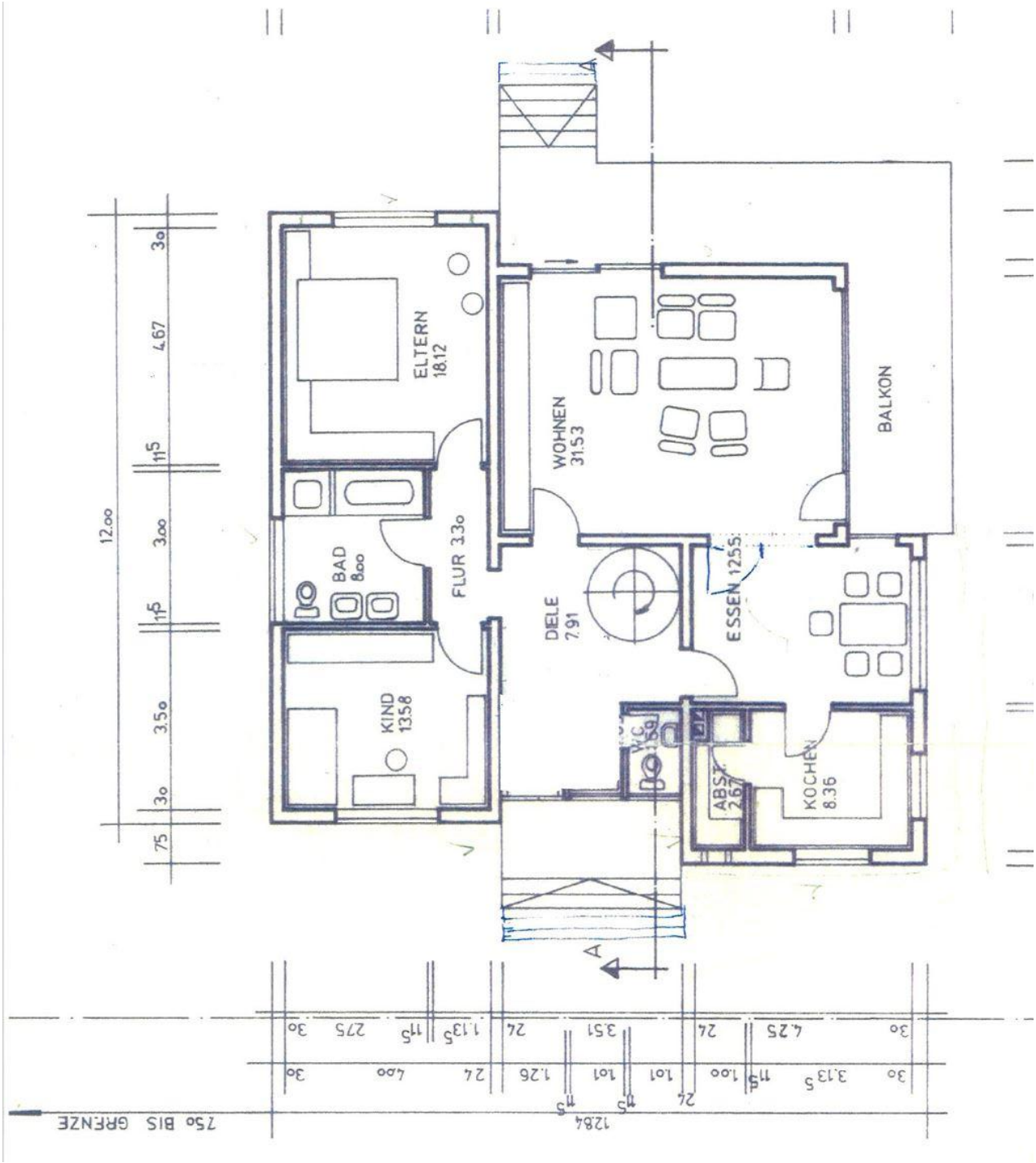
vor dem Haus

direkt am Waldrand gelegen

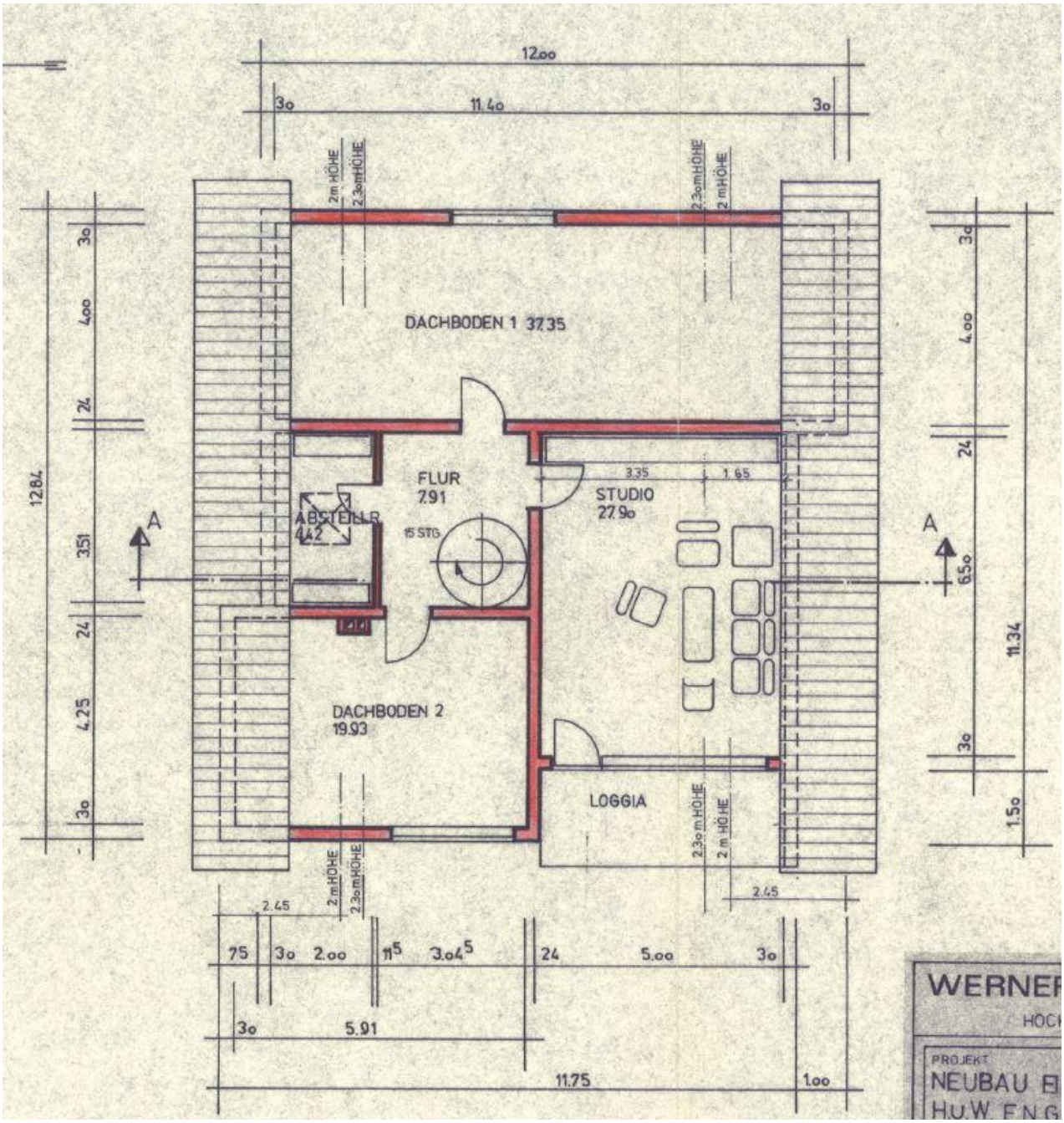
grün hinter dem Haus

Innenausbau möglich

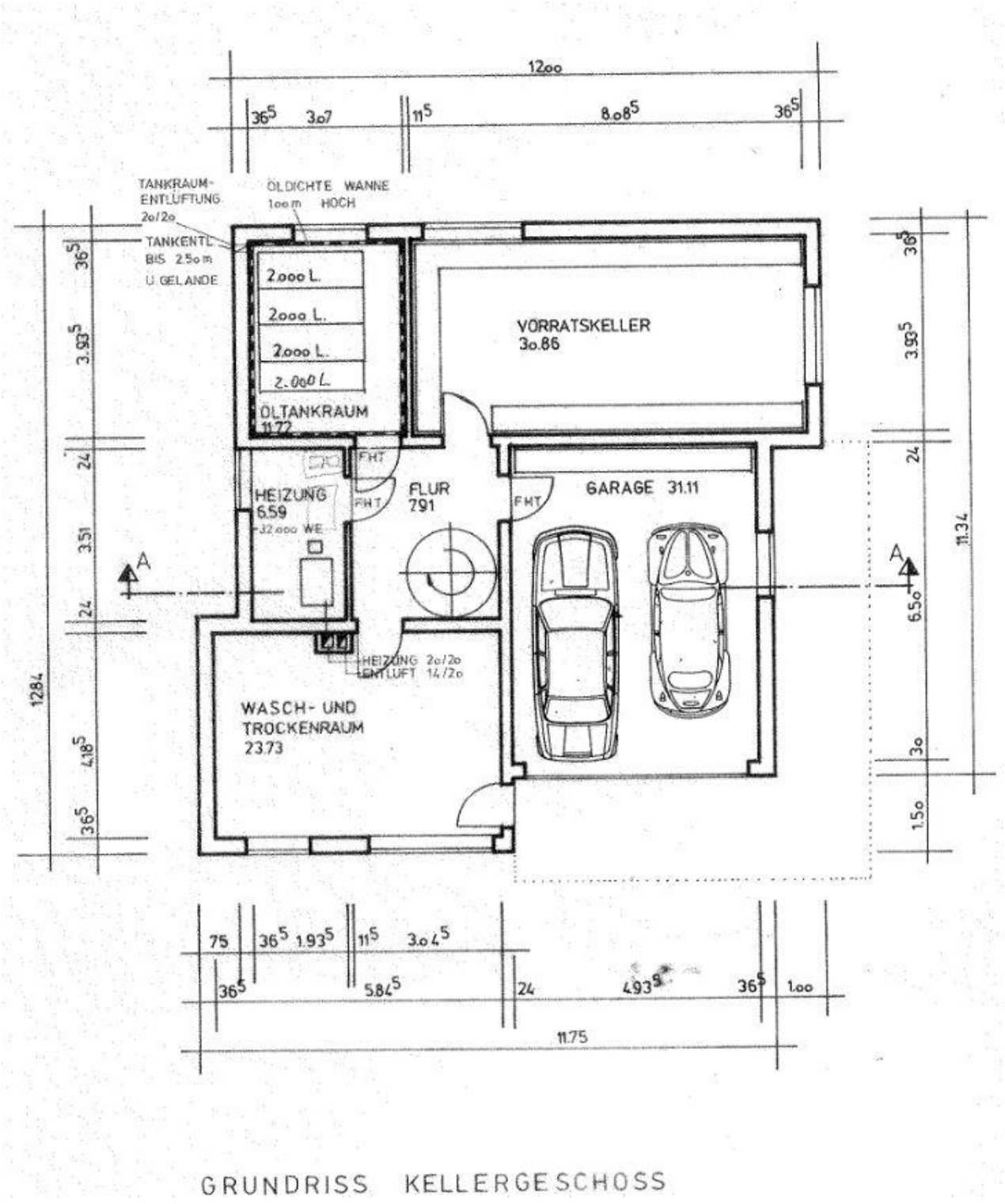
3. Grundriss Erdgeschoss



4. Grundriss Dachgeschoss

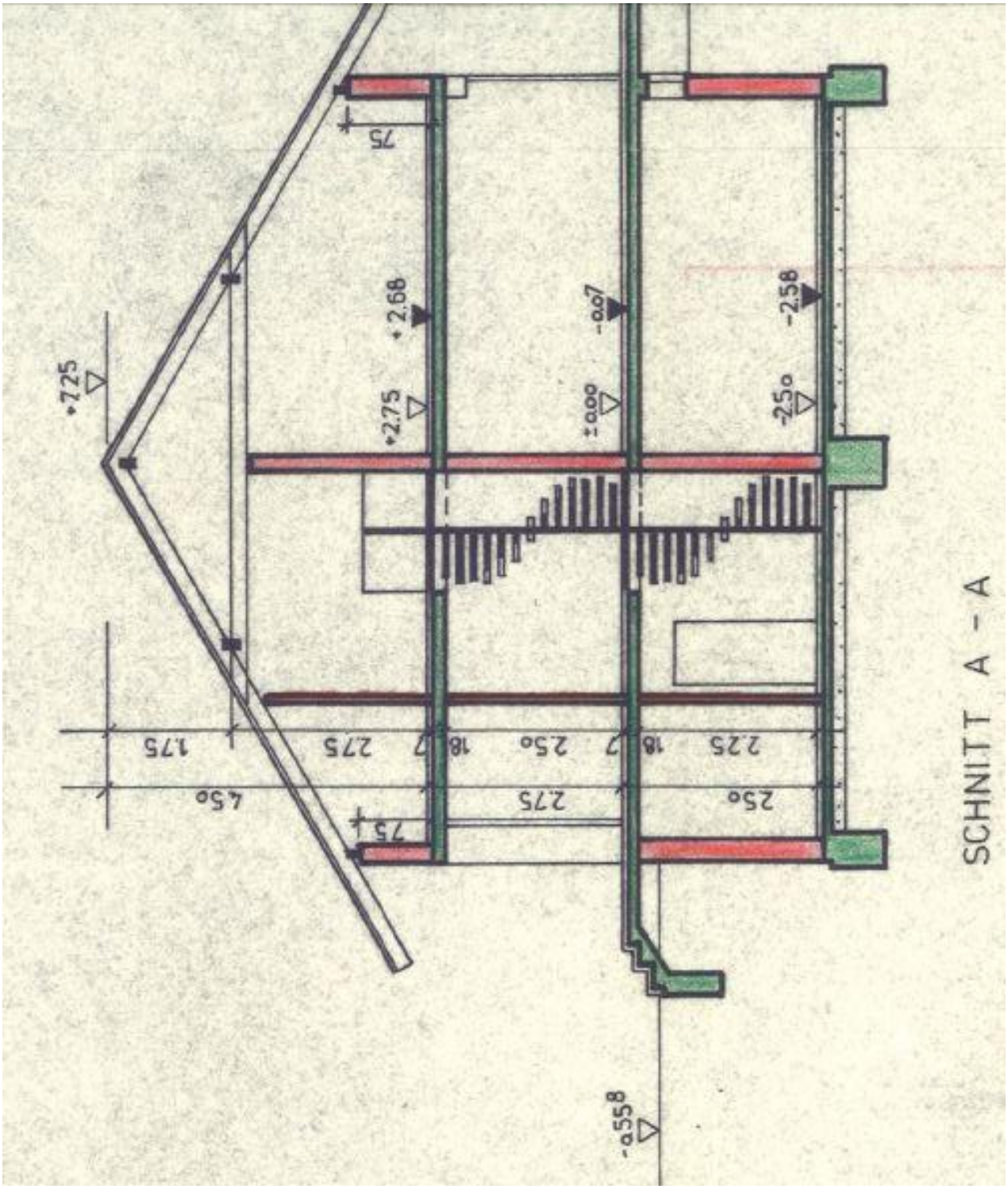


5. Grundriss Keller



GRUNDRISS KELLERGESCHOSS

6. Querrschnitt



7. Agentur

7.1. 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

7.2. Ihr Ansprechpartner

Name:	Geschäftsführer Tobias Brauße
Telefon:	02623-8976400
Fax:	02623-8976406
E-Mail:	info@wfo-immobilienwelt.de

8. 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)