

# "VERKAUFT" Unverbaubarer Fernblick - Wunderschön gelegenes EFH mit Einliegerwohnung

Einfamilienhaus / Kauf

## 1. Allgemeine Informationen

### 1.1. Allgemein

Objekt-Nr:	029
Adresse:	DE-56237 Breitenau Deutschland

### 1.2. Preise

Kaufpreis:	284.000,00 EUR
Preis verhandelbar:	ja
Mieteinnahmen pro Monat:	180,00 EUR
Courtage / Provision:	3,57 % des Kaufpreises inkl. MwSt.
Courtage inkl. Mwst:	ja

### 1.3. Flächen

Wohnfläche:	ca. 167 m <sup>2</sup>
Küchenfläche:	ca. 10,37 m <sup>2</sup>
Flurfläche:	ca. 21 m <sup>2</sup>
Zimmerzahl:	9
Anzahl Badezimmer:	1
Anzahl Wohn-/ Schlafzimmer:	4
Anzahl separater WC's:	1
Balkonfläche:	ca. 8,9 m <sup>2</sup>
Anzahl Terrassen:	3
Terrassenfläche:	ca. 20 m <sup>2</sup>
Anzahl Loggia:	1
Grundstücksfläche:	ca. 1.116 m <sup>2</sup>
Gartenfläche:	ca. 931 m <sup>2</sup>
Anzahl Gästezimmer:	1
Anzahl Stellplätze:	2
Stellplatzfläche:	ca. 36 m <sup>2</sup>
Stellplatzart:	Doppelgarage
Nutzfläche:	ca. 68,02 m <sup>2</sup>
Kellerfläche:	ca. 32 m <sup>2</sup>
vermietbare Fläche:	ca. 42,4 m <sup>2</sup>

#### 1.4. Ausstattung

<b>Art der Ausstattung:</b>	gehoben
<b>Heizungsart:</b>	Zentralheizung
<b>Befeuerung:</b>	Gas, Holz
<b>Bodenbelag:</b>	Fliesen
<b>Bauart des Hauses:</b>	Massivhaus
<b>Küche:</b>	Einbauküche
<b>Badezimmer:</b>	mit Badewanne, mit Dusche, mit Fenster
<b>weitere Räume:</b>	Abstellraum, Dachboden, Gäste-WC, Hobbyraum
<b>barrierefrei:</b>	ja
<b>Keller:</b>	ja
<b>unterkellert:</b>	ja
<b>Garten /-nutzung:</b>	ja
<b>Balkon / Terrasse:</b>	ja
<b>Ausrichtung Balkon / Terrasse:</b>	Ost
<b>Technik:</b>	Kabel- oder Satelliten-TV
<b>Breitband-Geschwindigkeit:</b>	26.000
<b>Verglasung:</b>	Wärmeschutz, doppelt verglast
<b>möbliert:</b>	teilweise
<b>Kamin (Anschluss):</b>	ja
<b>Kamin (Art):</b>	Kaminofen
<b>Fenster:</b>	Kunststoff
<b>Rollladen:</b>	ja
<b>Rollladen (Art):</b>	Kunststoff
<b>Türen (außen):</b>	Kunststoff
<b>Türen (innen):</b>	Holz
<b>Dachform:</b>	Krüppelwalmdach
<b>Baumbestand:</b>	ja

#### 1.5. Zustandsangaben

<b>Baujahr:</b>	1996
<b>Zustandsart:</b>	ausgezeichnet
<b>Renovierung (in %):</b>	100

#### 1.6. Umfeld

<b>Gebiet:</b>	ländliches Gebiet
<b>Lage:</b>	Hanglage, unverbaubar
<b>Aussicht:</b>	Fernblick

---

Höhenmeter (über NN):	ca. 214 m
Distanz zur Autobahn:	ca. 6 m
Distanz zur Kindertagesstätte:	ca. 2 km
Distanz zur Grundschule:	ca. 2 km
Distanz zum Gymnasium:	ca. 10 m
Distanz zum Wandergebiet:	ca. 1 km
Distanz zu Sportanlagen:	ca. 1 km

### 1.7. Verwaltung

Nutzungsart:	Freizeit, Garten, Wohnen
Haustiere:	ja
Einliegerwohnung:	ja

### 1.8. Energieausweis

Energieausweis vorhanden:	ja
Energieeffizienzklasse:	E
erstellt am:	18.06.2015
gültig bis:	15.06.2025
Art des Energieausweises:	nach Verbrauch
Verbrauchskennwert insgesamt:	ca. 130,8 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Verbrauch inkl. Warmwasser:	nein

### 1.9. Beschreibung im Detail

Sie sind auf der Suche nach einem „WohnFühlOrt“ den Sie unmittelbar beziehen können?

Dann sind Sie bei diesem Traumobjekt genau richtig.

Das Haus besteht aus einem Erd-/und Obergeschoss, sowie einem ausgebauten Dachboden. Im Untergeschoss befindet sich zusätzlich eine gut aufgeteilte Einliegerwohnung. Die Gesamte Wohnfläche lt. DIN beträgt 185,31 m<sup>2</sup>.

Wie auf den Fotos zu erkennen, erreichen Sie über einen großen Hof den seitlich gelegenen Hauseingang. Im Erdgeschoss befinden sich Küche, Wohn-/Essbereich, Gästezimmer und ein Gäste-WC.

## 1.10. Beschreibung der Lage

Dieses Haus besticht zunächst durch die verkehrsberuhigte Lage und ist in einem sehr gepflegten Zustand. Genießen Sie eine der herrlichsten Aussichten von Breitenau. Sie blicken auf Hügel, Wiesen und Wälder und erleben einen unverbaubaren, wunderschönen Fernblick.

Die hochwertige Küchenzeile inkl. Geräte ist neuwertig. Die Küchenfronten sind aus einer edlen und hellen Lackbeschichtung. Sie fügt sich perfekt in die Wohnraumfarben des Küchenbereiches ein und sorgt für ein modernes Ambiente. Zusätzlich wurde der komplette Raum renoviert und mit energiesparenden LEDs ausgestattet.

Durch die vielen kleinen Fenster im Erker wirkt der Wohn-/Essbereich sehr hell und einladend. Von dort aus gelangen Sie auf die liebevoll angelegte Terrasse mit unverbaubarem Fernblick. Hier verzaubert ein kleiner Bachlauf jeden wohlverdienten Feierabend.

Der Kaminofen im Wohn-/Esszimmer ermöglicht eine behagliche Wärme und versorgt das ganze Haus mit Wärme.

Des Weiteren befinden sich im Erdgeschoss ein großzügig geschnittenes Gästezimmer, sowie ein sehr ansprechendes Gäste-WC mit Dusche. Ein dort eingelassener großer Spiegel mit Mosaik Fliesenumrandung sorgt für ein individuelles Wohnambiente.

Über eine massive Granit-Treppe (Rosa Sardo) gelangen Sie ins Obergeschoss. Dort befindet sich das große Badezimmer. Dieses bietet ein zusätzliches Dachfenster mit Ausstellfunktion und sorgt somit für einen lichtdurchfluteten, hellen Raum. Eine Dusche, eine Badewanne sowie zwei Handwaschbecken sind selbstverständlich vorhanden und bieten Großzügigkeit im Hygienebereich. Ein Unterschrank bietet zusätzlich Stauraum.

Das gegenüberliegende Schlafzimmer ist großzügig geschnitten und bietet bis zu 3,5 Meter Möglichkeit zur Stellfläche eines Schrankes. Von hier aus gelangen Sie auf die angrenzende Loggia.

Im Obergeschoss befinden sich weitere zwei Zimmer. Diese sind mit einer 25 cm dicken Dämmung versehen. Diese Dämmung sorgt auch im Sommer für angenehme Temperaturen. Zurzeit werden die Zimmer als Jugendzimmer mit eigener Klimaanlage und direktem Zugang zur Loggia, sowie als großes Büro genutzt.

Der Dachboden ist ebenfalls renoviert und sehr gut ausgebaut. Er beinhaltet einen Gästebereich im rechten Teil und gut integrierte Stauflächen im linken Bereich.

Im Untergeschoss befinden sich die Einliegerwohnung sowie Kellerräume. Die Wohnung ist mit einer Wohnküche, einem Schlafzimmer, einem Dusch-Bad sowie einer Abstellkammer ausgestattet. Der Keller bietet einen Hauswirtschaftsraum, eine kleine, gut ausgestattete Werkstatt mit einer original alten Werkbank in guten Zustand sowie die Heizungsanlage.

Gegenüberliegend vom Wohnhaus befindet sich eine Doppelgarage in XXL. Auch hier wurde das Dach komplett ausgebaut und bietet viel Stauraum. Hinter der Garage finden Sie einen geräumigen Garagenanbau randgefüllt mit Brennholzzuschnitt sowie ein Wiesenstück als Spielmöglichkeit für Kinder oder andere Verwendungen.

Das große Hanggrundstück wurde in liebevoller Arbeit angelegt. So entstanden hier verschiedene Terrassen durchzogen mit liebevoll gestalteten, geschwungenen Bruchsteinmauern die verschiedene Möglichkeit der Nutzung bieten. Natürlich wurde auch hier an viel Grünbestand wie Bäume und Sträucher gedacht. Die liebevoll gestaltete Grillstelle bietet einen sehr großzügigen Fernblick und lädt zu urigen Stunden im Kreise von Familie und /oder Freunden ein.

### **1.11. Beschreibung der Ausstattung**

Top Zustand, sehr gepflegt und sofort bezugsfertig.

### **1.12. Beschreibung der Preisgestaltung**

Preisgestaltung

### **1.13. Details zur Provision**

Marktübliche Vermittlungsprovision

### **1.14. Weitere Informationen**

Es handelt sich um ein reines "Nichtraucherhaus".

Das Gäste WC wurde im Februar 2015 renoviert.

## 2. Galerie



Haus mit Garage



Frontansicht



Ansicht von hinten mit Teilausschnitt vom Garten

## 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)