

# "VERKAUFT" - Bungalow-Mehrgenerationenhaus -2 FH, WG für 8 Personen

Bungalow / Kauf

## 1. Allgemeine Informationen

### 1.1. Allgemein

Objekt-Nr: 064  
Adresse: DE-56422 Wirges  
Deutschland

### 1.2. Preise

Kaufpreis: auf Anfrage  
Preis verhandelbar: ja  
Courtage / Provision: Für den Nachweis der  
Geschäftsgelegenheit ist vom Erwerber  
eine Provision von 3,57% des Kaufpreises  
inkl. MwSt., verdient bei  
Vertragsabschluss, zu zahlen.

### 1.3. Flächen

Wohnfläche: ca. 253 m<sup>2</sup>  
Zimmerzahl: 8  
Grundstücksfläche: ca. 1.080 m<sup>2</sup>  
Stellplatzart: Außenstellplatz, Garage

### 1.4. Ausstattung

Art der Ausstattung: normal  
Gesamtetagenzahl: 3  
Heizungsart: Zentralheizung  
Befeuерung: Gas, Holz  
Bodenbelag: Fliesen, Laminat, Teppich  
Bauart des Hauses: Massivhaus  
Küche: Einbauküche  
Badezimmer: mit Badewanne, mit Bidet, mit Dusche,  
mit Fenster  
Keller: ja  
Garten /-nutzung: ja  
Balkon / Terrasse: ja  
Verglasung: doppelt verglast

<b>Kamin (Anschluss):</b>	ja
<b>Kamin (Art):</b>	Kaminofen, gemauerter Ofen
<b>Fenster:</b>	Kunststoff
<b>Rollladen:</b>	ja
<b>Rollladen (Art):</b>	Kunststoff
<b>Türen (außen):</b>	Holz
<b>Türen (innen):</b>	Furnier, Holz
<b>Baubestand:</b>	ja

### 1.5. Zustandsangaben

<b>Baujahr:</b>	1980
<b>Zustandsart:</b>	gut
<b>Bauphase:</b>	Bau abgeschlossen

### 1.6. Umfeld

<b>nächste Stadt:</b>	Montabaur, Ransbach-Baumbach, Heiligenroth, Limburg, Koblenz
<b>Gebiet:</b>	Wohngebiet

### 1.7. Verwaltung

<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen
<b>vermietet:</b>	nein
<b>Haustiere:</b>	ja
<b>Einliegerwohnung:</b>	ja
<b>Flur:</b>	19
<b>Flurstück:</b>	43

### 1.8. Energieausweis

<b>Energieausweis vorhanden:</b>	ja
<b>Energieeffizienzklasse:</b>	G
<b>erstellt am:</b>	27.07.2016
<b>gültig bis:</b>	26.07.2026
<b>Art des Energieausweises:</b>	nach Bedarf
<b>Endenergiebedarf insgesamt:</b>	ca. 202,4 kWh/(m <sup>2</sup> a)

### 1.9. Beschreibung im Detail

Beschreibung im Detail

Erfüllen Sie sich mit diesem WohnFühlOrt Ihren Traum vom Mehrgenerationenhaushalt, Eigentum sowie der Option einer Vermietung. Denkbar wäre auch eine 8 Personen Wohngemeinschaft für ältere Damen und Herrn.

Durch den überdachten Hauseingang gelangen Sie zunächst in das geflieste, großzügige Treppenhaus. Von dort aus gelangen Sie über eine rustikale Holztreppe in den oberen Stock mit teilweise schrägen Wänden.

Das Dachgeschoss ist von der Wohneinheit im Erdgeschoss durch eine Holzwand getrennt und somit separiert. Dadurch ist eine einzelne Vermietung des Dachgeschosses möglich. Das Kellergeschoss mit seinen ca. 90 m<sup>2</sup> ist in einzelne großzügige Räume gegliedert.

Das Erdgeschoss besteht aus 4 Zimmern, Küche, Badezimmer und einem Gäste-WC verteilt auf ca. 135 m<sup>2</sup>.

Durch den langen Flur sind alle Zimmer erreichbar. Zu ihrer rechten Seite befindet sich das großzügige und helle Esszimmer. Dieses ermöglicht ihnen einen direkten Zugang in die Küche.

Die Küche erhält durch die Fenster ein angenehmes Lichtverhältnis. Sie bietet sogar ausreichend Platz für einen weiteren Frühstückstisch.

Das Wohnzimmer betreten Sie durch eine mit bunten Ornamenten bestückten und in Holz eingefassten Glastür. Das Herzstück dieses Raumes stellt der gemauerte Kaminofen dar. Genießen Sie die wohltuende Wärme die dieser in kalten Wintertagen erzeugt. Durch die großzügige und bodentiefe Fensterfront erhält dieser Raum ein modernes Ambiente. Über eine Schiebetür gelangen Sie auf die teilweise überdachte und geflieste Terrasse, sowie in den weitläufigen Garten. Eine weitere Besonderheit ist der Außenkamin, der lauen Sommernächten ein besonderes und romantisches Flair verleiht.

Durch die hochgewachsene, dichte Hecke können Sie hier Ihre Ruhe genießen und sich vollkommen blickgeschützt auf Ihrem Grundstück bewegen.

Bisher wird ein Teil des Gartens noch als Nutzgarten verwendet, ein kleines Gewächshäusschen sorgt zusätzlich für eine eigene Gemüseernte.

Im Erdgeschoss befindet sich außerdem noch ein Gäste-WC mit Tageslicht. Der Flur wird durch eine Tür von den ruhig gelegenen Schlafzimmern getrennt. Diese sind mit einem modernen Laminat ausgestattet. Des Weiteren befindet sich angrenzend das Master-Badezimmer mit Badewanne, Duschkabine und Bidet.

Das Kellergeschoss besteht aus dem Heizungsraum, einem Hauswirtschaftsraum mit Einbauküche, einem Hobbyraum bzw. Partyraum mit Theke, einem Gäste-WC und einem weiteren individuell nutzbaren Raum (zum Beispiel zur Lagerung Ihrer Lebensmittel). In diesem Geschoss sind Limbaturtüren in edler Kirschholzoptik verbaut.

Das Dachgeschoss, welches als Einliegerwohnung nutzbar ist, besteht aus 4 Zimmern, Küche und einem weiteren Raum der sich optimal als Ankleidezimmer nutzen lässt. Über die rustikale Holzterappe gelangen Sie zunächst durch die eigene Wohnungstür in den weitläufigen Flur, von dem aus alle Zimmer erreichbar sind.

Das große und helle Badezimmer ist mit einer Badewanne und einer Dusche ausgestattet.

Im Flur ergibt sich die Möglichkeit eine Nische als weitere Staufläche zu nutzen, hier kann beispielsweise ein Schuhregal seinen Platz finden. Über zwei Stufen gelangt man in das jetzige Ankleidezimmer, welches auch als Stauraum dienen kann.

Das Herzstück des Dachgeschosses stellt die moderne Einbauküche dar. Sie ist perfekt in den Raum integriert um die Fläche optimal zu nutzen. Hier bereitet das Kochen jedem eine Freude.

Das Wohnzimmer erhält durch das Dachfenster einen angenehmen Lichteinfall und bietet ausreichend Stellfläche um sich Ihren eigenen WohnFühlOrt zu kreieren.

Die beiden weiteren Zimmer sind mit einem hochwertigen Laminat ausgestattet und als Kinderzimmer oder Arbeits-Hobbyraum nutzbar.

Das Schlafzimmer hat eine angenehme Größe und lässt ebenfalls keine Wünsche offen.

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

Ihr neuer WohnFühlOrt befindet sich in Wirges, eine aufstrebende Stadt in der Nähe von Montabaur.

Die Immobilie liegt sehr zentral in netter Umgebung und dennoch in ruhiger Ortsrandlage.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sind für Sie in nur wenigen Gehminuten erreichbar. Ein Schulzentrum, Kindergärten sowie Ärzte und Apotheken sind ebenfalls in unmittelbarer Nähe. Wirges bietet für Klein und Groß ausreichend Unterhaltungsmöglichkeiten, zum Beispiel ein Bürgerzentrum sowie Sportvereine.

Im 5,5 km entfernten Montabaur befindet sich ein ICE-Bahnhof. Von dort aus erreichen Sie mit dem ICE Köln und Frankfurt in nur 30 Minuten Fahrtzeit. Dies erweist sich für Berufspendler als ideal.

Die nächsten Autobahnanschlussstellen finden Sie in Mogendorf (4,5 km entfernt) und Montabaur.

Genießen Sie den Vorteil vom zentralen Leben, umringt von Wiesen und Wäldern.

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

- Doppelgarage
- Stellplätze
- großer Garten mit Baumbestand
- eingefriedetes Grundstück
- Terrasse mit Außenkamin
- Einliegerwohnung im Dachgeschoss
- Dach isoliert
- Keller als ETW nutzbar
- Kaminofen
- Fensterbänke aus Granit (innen und außen)
- Türöffner
- Einbauküche (kann erworben werden)
- Gewächshäusschen (im Preis enthalten)
- KG= 2 Z, Heizungsraum, Gäste-WC, Einbauküche
- EG= 4 ZKB, Fliesen, Laminat, Teppich
- DG= 3,5 ZKB

### 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.

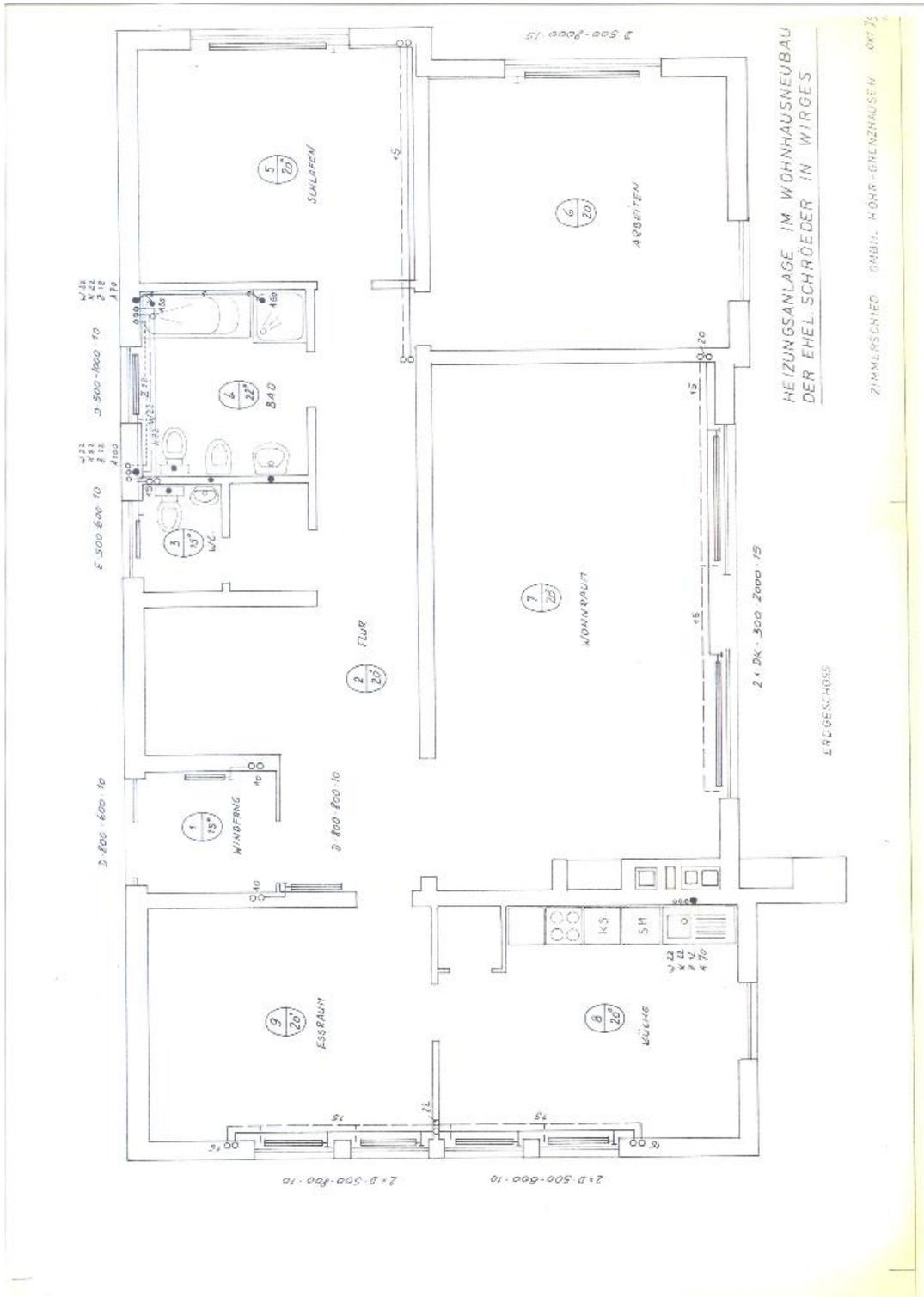
## 2. Galerie

---

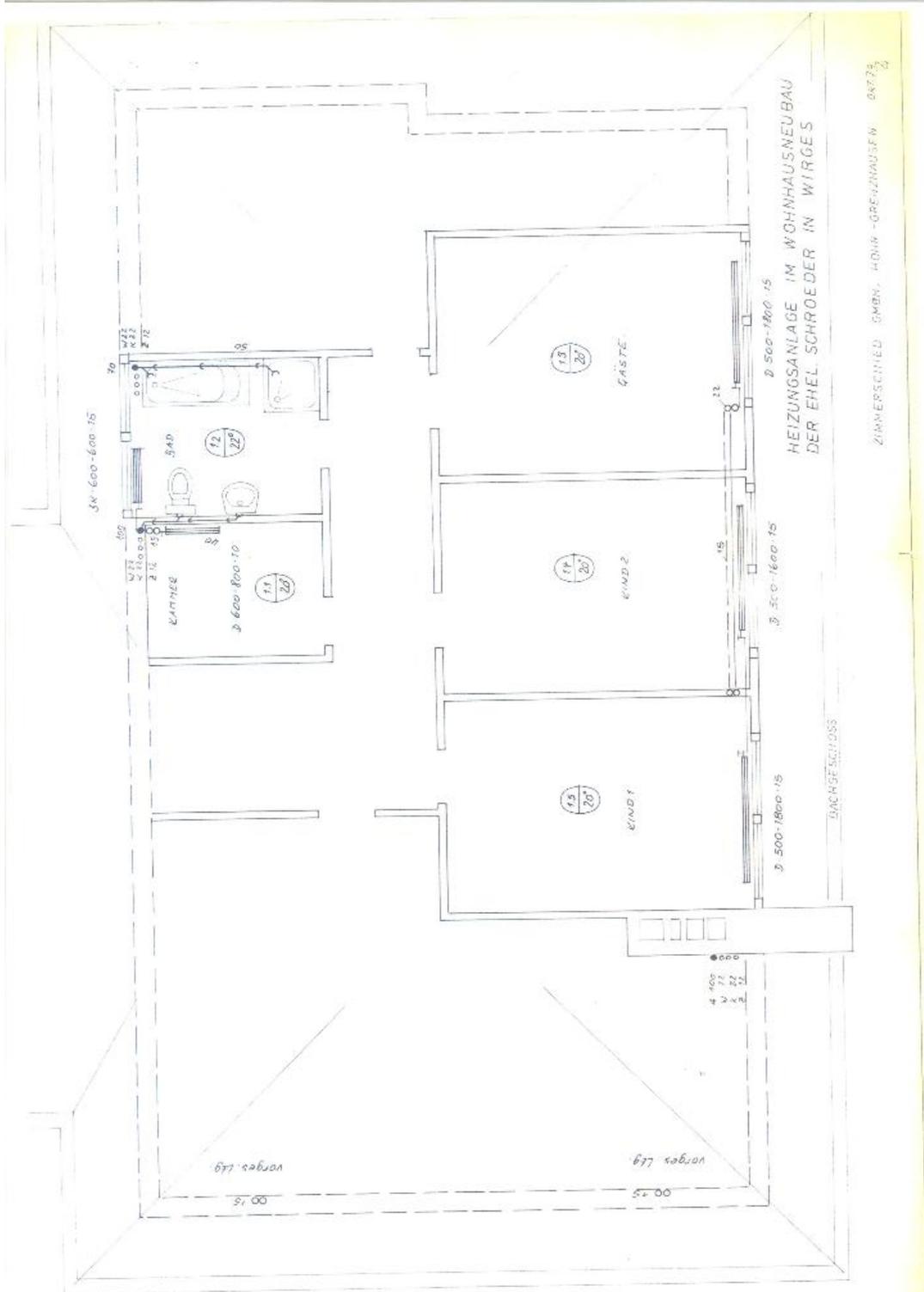


Gesamtansicht

### 3. Hauptwohnung



## 4. oben - einige Änderungen sind noch nicht berücksichtigt



## 5. Agentur

### 5.1. 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

### 5.2. 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

## 6. 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)