

"VERKAUFT" - EFH in Wirges mit Garten, ruhige Lage

Einfamilienhaus / Kauf

1. Allgemeine Informationen

1.1. Allgemein

Objekt-Nr: 071

DE-56422 Wirges Adresse:

Deutschland

1.2. Preise

Kaufpreis: auf Anfrage

Courtage / Provision: Für den Nachweis der

Geschäftsgelegenheit ist vom Erwerber eine Provision von 3,57 % des Kaufpreises inkl. MwSt., verdient und fällig bei

Vertragsabschluss, zu zahlen.

provisionspflichtig:

1.3. Flächen

Wohnfläche: ca. 156 m²

Zimmerzahl: 6 2 **Anzahl Badezimmer:** 2 **Anzahl Wohnzimmer:** 2 **Anzahl Schlafzimmer:** 1 Anzahl separater WC's: **Anzahl Balkons:** 1

Grundstücksfläche: ca. 629 m²

Anzahl Stellplätze: 1

1.4. Ausstattung

Anzahl Terrassen:

Art der Ausstattung: einfach

Gesamtetagenzahl:

Heizungsart: Ofen, Zentralheizung

Befeuerung: Holz, Öl

Fliesen, Parkett, Teppich Bodenbelag:

Bauart des Hauses: Massivhaus Küche: Einbauküche

Abstellraum, Dachboden, Gäste-WC, weitere Räume:

1

Heizraum, Wasch-/ Trockenraum

erzeugt am: 19.09.2023, 11:01

wfo-immobilienwelt.de

Seite 1 von 9



barrierefrei:neinKeller:jaGarten /-nutzung:jaBalkon / Terrasse:ja

Verglasung: doppelt verglast, einfach verglast

möbliert: teilweise

Kamin (Anschluss): ja

Kamin (Art): Kaminofen

Fenster: Holz, Kunststoff

Türen (außen):AluminiumTüren (innen):Furnier, HolzDachform:Satteldach

Baumbestand: ja

1.5. Zustandsangaben

Baujahr: 1962 Alter: Altbau Zustandsart: gut

1.6. Umfeld

nächste Stadt: Montabaur, Ransbach-Baumbach,

Heiligenroth, Koblenz, Limburg

1.7. Verwaltung

Nutzungsart: Wohnen

1.8. Energieausweis

Energieausweis vorhanden: ja Energieeffizienzklasse: H

erstellt am: 19.01.2017 gültig bis: 18.01.2027 Art des Energieausweises: nach Bedarf

Endenergiebedarf insgesamt: ca. 343 kWh/(m²a)

erzeugt am: 19.09.2023, 11:01

wfo-immobilienwelt.de

Seite 2 von 9

1.9. Beschreibung im Detail

Dieser WohnFühlOrt wird Sie von der ersten Sekunde an überzeugen. Ein beschaulicher Vorgarten, bepflanzt nach rechts und links, wirkt bereits jetzt einladend. Durch die Hauseingangstür mit Glaseinsatz gelangen Sie zunächst in den Hausflur. Der hier verlegte, pflegeleichte Marmorboden und die auffällige Barock-Tapete sorgen für eine edle Optik. Geradeaus befindet sich der trockene, saubere Heizungsraum mit angrenzendem Öltankraum. Die vier Öltanks fassen je 1600 Liter. Ebenfalls vom Flur aus zu erreichen, liegt ein weiteres Zimmer mit Ausrichtung zur Straße. Dieses lässt sich als Arbeitszimmer, Hobbyraum oder Lagerfläche nutzen. Angrenzend liegt die innenliegende Garage. Ein weiterer Raum lässt sich individuell nutzen und dient derzeit als Lagerfläche für Brennholz.

Über die Stahl-Holztreppe gelangen Sie in das erste Stockwerk. Eine indirekte Deckenbeleuchtung im Flur unterstreicht den Villa-Stil dieser Immobilie.

Das gepflegte Echtholzparkett mit Nostalgie-Charakter verleiht den Räumen ein besonders stilvolles Ambiente.

Rechts gelangen Sie durch einen Türbogen in das hell geflieste Tageslichtbad mit Badewanne.

Angrenzend liegt das großzügig geschnitte Schlafzimmer. Dieses bietet ausreichend Platz für ein großes Bett sowie einen großen Kleiderschrank.

Gegenüberliegend befindet sich die Küche inklusive Einbauküche. Besonders praktisch erweist sich die nebenan gelegene Vorratskammer. Die Küche dient auch als Durchgangszimmer zum Ess-/Wohnzimmer. Es wäre denkbar, die Küche und das Esszimmer offen zu gestalten.

Lassen Sie Ihren Wohnträumen im Rahmen der Möglichkeiten freien Lauf.

Der Wohn- und Essbereich ist ebenfalls von dem Flur aus durch eine eindrucksvolle Holztür mit Glaseinsatz, begehbar. Hier fallen direkt die außergewöhnlich schönen Fenster sowie die breiten Marmor-Fensterbänke ins Auge. Der Kamin sorgt im Winter für eine warme und gemütliche Atmosphäre. Die Fensterfront mit Zugang zur Terrasse sowie dem Garten sorgt für einen guten Lichteinfall. Die helle und freundliche Tapete rundet das stimmige Konzept dieses Raumes perfekt ab.

Vor der Treppe, die in das zweite Geschoss führt, befindet sich ein gefliestes Gäste-WC.

erzeugt am: 19.09.2023, 11:01 wfo-immobilienwelt.de

Seite 3 von 9



Das zweite Geschoss ist mit einem hellen Teppich ausgestattet. Unter diesem befindet sich derzeit, wie auch im ersten Geschoss, das edle Echtholzparkett sowie ein Holzdielenboden.

Zur rechten Seite liegt ein weiteres Tageslicht-Badezimmer, ausgestattet mit einer Duschkabine. Die nachtblauen Fliesen wirken modern und nobel zugleich. Das angrenzende Zimmer ist dem aus der ersten Etage baugleich und hat einen direkten Zugang zu dem Balkon. Auf der linken Seite liegt die Küche mit einer besonderen Lagerfläche, einer kleinen "Kriechkammer".

Das große Wohnzimmer mit Zugang auf den Balkon bietet ausreichend Platz. Der Balkon mit Fernblick bis zum Schloss Montabaur, ist zum Garten hin ausgerichtet. Genießen Sie hier die Ruhe und den herrlichen Ausblick.

Durch die Raumaufteilung lässt sich das zweite Geschoss auch als separate Wohnung nutzen.

Ein Speicher sorgt für weitere Lagerfläche.

Der liebevoll angelegte Garten ist durch die Hecke und weitere Bepflanzung nicht einsehbar, so dass Sie sich hier in Ruhe und unbeobachtet zurückziehen können. Der Baumbestand spendet ausreichend Schatten an heißen Sommertagen. Nutzen Sie die Möglichkeiten die Ihnen dieser Garten bietet und machen Sie einen Teil Ihres eigenen WohnFühlOrtes daraus.

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 verkehrsberuhigter Lage, Ortsausgang Richtung Montabaur. Die Wohngegend ist sehr ansprechend und angenehm.

Zahlreiche Einkaufmöglichkeiten 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 verschiedene Sportvereine.

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

erzeugt am: 19.09.2023, 11:01 wfo-immobilienwelt.de

Seite 4 von 9



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

UG: 2 Zimmer plus Heizungsraum und Öltanklager, Zugang zur Garage

Erstes Geschoss: 2 Zimmer, Küche, Badezimmer und Gäste-WC, Terrasse

Zweites Geschoss: 2 Zimmer, Küche, Badezimmer, Balkon

- -Echtholzparkett (sehr gepflegt und edel) sowie ein Holzdielenboden
- -Teilweise Linoleum (in Küche 1. Geschoss und Untergeschoss Arbeitszimmer)
- -Türen innen aus Holz, weiß lackiert, teilweise mit Glaseinsatz
- -Edle Tapeten in allen Zimmern
- -offener Kamin (Wohnzimmer 1. Geschoss)
- -Fensterbänke aus Marmor
- -Große Fenster, teilweise Holz, teilweise Kunststoff, sowohl einfach verglast als auch doppelt verglast
- -Terrasse mit Markise
- -Balkon mit Fernblick bis Schloss Montabaur
- -Garage

1.12. Weitere Informationen

- -Elektrik auf veraltetem Stand: zweiadrig, keine FI-Schalter.
- -Handwerkliche Fähigkeiten von Vorteil

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.

erzeugt am: 19.09.2023, 11:01

wfo-immobilienwelt.de

Seite 5 von 9

2. Galerie



Ruhiger Garten hinter dem Haus

erzeugt am: 19.09.2023, 11:01

wfo-immobilienwelt.de

Seite 6 von 9



3. Agentur

3.1. 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

3.2. Ihr Ansprechpartner

Name:Herr Charles MillsTelefon:026238976400Mobiltelefon:0152 56481833Fax:02623-8976406

E-Mail: info@wfo-immobilienwelt.de

erzeugt am: 19.09.2023, 11:01

wfo-immobilienwelt.de

Seite 7 von 9



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.

erzeugt am: 19.09.2023, 11:01

wfo-immobilienwelt.de

Seite 8 von 9



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-

Kammerzugehörigkeit: Industrie- und Handelskammer Koblenz, Schlossstr. 2, 56068 Koblenz

Unternehmensform "Einzelunternehmung"

Inhaltlich Verantwortlicher gemäß § 55 Abs. 2 RStV: Charles Mills (Anschrift siehe oben)

erzeugt am: 19.09.2023, 11:01

wfo-immobilienwelt.de

Seite 9 von 9