

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

Einfamilienhaus / Kauf

1. Allgemeine Informationen

1.1. Allgemein

Objekt-Nr: 071
Adresse: DE-56422 Wirges
Deutschland

1.2. Preise

Kaufpreis: 164.000,00 EUR
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: ja

1.3. Flächen

Wohnfläche: ca. 156 m²
Zimmerzahl: 6
Anzahl Badezimmer: 2
Anzahl Wohnzimmer: 2
Anzahl Schlafzimmer: 2
Anzahl separater WC's: 1
Anzahl Balkons: 1
Anzahl Terrassen: 1
Grundstücksfläche: ca. 629 m²
Anzahl Stellplätze: 1

1.4. Ausstattung

Art der Ausstattung: einfach
Gesamtetagenzahl: 3
Heizungsart: Ofen, Zentralheizung
Befuerung: Holz, Öl
Bodenbelag: Fliesen, Parkett, Teppich
Bauart des Hauses: Massivhaus
Küche: Einbauküche
weitere Räume: Abstellraum, Dachboden, Gäste-WC,
Heizraum, Wasch-/ Trockenraum

barrierefrei:	nein
Keller:	ja
Garten /-nutzung:	ja
Balkon / Terrasse:	ja
Verglasung:	doppelt verglast, einfach verglast
möbliert:	teilweise
Kamin (Anschluss):	ja
Kamin (Art):	Kaminofen
Fenster:	Holz, Kunststoff
Türen (außen):	Aluminium
Türen (innen):	Furnier, Holz
Dachform:	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/(m ² a)

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 geschnittene 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.

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 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 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.

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.

2. Galerie



Ruhiger Garten hinter dem Haus

3. Agentur

3.1. Das Angebot wird betreut von

Firma:	WohnFühlOrte Immobilienwelt
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
USt-IdNr:	DE289932344
Vertretungsberechtigter:	Charles Mills
Webseite:	wfo-immobilienwelt.de

3.2. Ihr Ansprechpartner

Name:	Herr Charles Mills
Telefon:	026238976400
Mobiltelefon:	0152 56481833
Fax:	02623-8976406
E-Mail:	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

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)