

# "VERKAUFT" - gepflegtes EFH mit Verkaufsraum oder Werkstatt sowie Garten, ruhige Lage

Einfamilienhaus / Kauf

## 1. Allgemeine Informationen

### 1.1. Allgemein

Objekt-Nr: 076  
Adresse: DE-56237 Oberhaid  
Deutschland

### 1.2. Preise

Kaufpreis: 199.000,00 EUR  
Preis verhandelbar: ja  
Courtage / Provision: Für den Nachweis der  
Geschäftsgelegenheit ist vom Erwerber  
eine Provision von 3,57 % des  
Kaufvertrages inkl. MwSt., verdient und  
fällig bei Vertragsabschluss, zu zahlen.  
provisionspflichtig: ja

### 1.3. Flächen

Wohnfläche: ca. 151 m<sup>2</sup>  
Zimmerzahl: 6  
Anzahl Badezimmer: 2  
Grundstücksfläche: ca. 1.420 m<sup>2</sup>  
Stellplatzart: Außenstellplatz, Carport, Garage

### 1.4. Ausstattung

Art der Ausstattung: normal  
Gesamtetagenzahl: 2  
Heizungsart: Zentralheizung  
Befeuerung: Holz, Pellets, Öl  
Bodenbelag: Fertigparkett, Fliesen, Laminat  
Bauart des Hauses: Massivhaus  
Küche: Einbauküche  
Badezimmer: mit Badewanne, mit Dusche, mit Fenster,  
mit Pissoir  
weitere Räume: Abstellraum, Dachboden, Heizraum,  
Hobbyraum  
Keller: ja

<b>unterkellert:</b>	ja
<b>Garten /-nutzung:</b>	ja
<b>Balkon / Terrasse:</b>	ja
<b>Verglasung:</b>	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>Türen (außen):</b>	Kunststoff
<b>Baumbestand:</b>	ja

#### 1.5. Zustandsangaben

<b>Zustandsart:</b>	gepflegt
<b>Sanierungsjahr:</b>	2014

#### 1.6. Umfeld

<b>Aussicht:</b>	Fernblick
<b>Distanz zur Autobahn:</b>	ca. 4 km
<b>Distanz zur Kindertagesstätte:</b>	ca. 3 km
<b>Distanz zur Grundschule:</b>	ca. 3 km

#### 1.7. Verwaltung

<b>Nutzungsart:</b>	Freizeit, Garten, Gewerbe, Wohnen
<b>Gewerbliche Nutzung möglich:</b>	ja
<b>Haustiere:</b>	ja

#### 1.8. Energieausweis

<b>Energieausweis vorhanden:</b>	ja
<b>Energieeffizienzklasse:</b>	G
<b>erstellt am:</b>	08.06.2017
<b>gültig bis:</b>	07.06.2027
<b>Art des Energieausweises:</b>	nach Bedarf
<b>Endenergiebedarf insgesamt:</b>	ca. 204,1 kWh/(m <sup>2</sup> a)

## 1.9. Beschreibung im Detail

Ihren neuen "WohnFühlOrt" erreichen Sie über eine hell gepflasterte Einfahrt die in einen großzügigen Hof mündet. Dieser wirkt sehr einladend und erhält durch die Bepflanzungen ringsum einen besonders gepflegten Charakter. Der großzügige Carport bietet Platz für zwei Fahrzeuge. Weitere Stellplätze finden Sie im Innenhof.

Hinter einer lichtdurchfluteten Werkstatt (Verkaufsraum) finden Sie einen schönen bepflanzten Garten mit Obstbaumbeständen in Sonnenlage.

Über drei geflieste Stufen gelangen Sie durch die moderne, in weiß gehaltene Haustür mit Glaseinsatz zum Hauseingangsbereich. Von dort aus gelangen Sie in die untere oder obere Wohnung.

Im Eingangsbereich der unteren Wohnung befindet sich ein großzügiger Flur mit direktem Zugang zur Küche. Durch die großen Sprossenfenster zur Terrasse mit Garten erhält dieser Raum einen besonders guten Lichteinfall. Die zeitlose Einbauküche bietet genügend Stauraum.

Das Wohnzimmer wurde durch rustikale Balken optisch getrennt und bietet durch eine Tür zum Garten sowie einem Fenster zum Innenhof gerichtet ein warmes, helles Ambiente. Der Echtholzparkettboden rundet das wohlfühlambiente perfekt ab. Außerdem besteht hier die Möglichkeit einen Ofen oder einen Kamin anzuschließen.

Das Schlafzimmer ist zum Garten hin ausgerichtet. Ein Highlight ist hier der begehbare Kleiderschrank. Ein großes Bad mit Dusche und Handtuchwärmer rundet die zweckmäßige Aufteilung der unteren Wohnung ab. In der Wohnung wurde hauptsächlich Laminat verlegt. Dieser ist in einem sehr guten Zustand und modern.

Die an die Küche angrenzende grau geflieste Terrasse mit Pergola lädt zum Verweilen ein. Hier erhalten Sie einen Ausblick in den Garten. Blickgeschützt durch die umliegenden Bepflanzungen können Sie hier in Ruhe entspannen und gesellige Grillabende verbringen.

In der oberen Wohnung befinden sich ein Flur mit vier weiteren Zimmern, einem Bad mit Eckbadewanne sowie ein überdachter Balkon.

Beide Wohnungen haben zwei kleine und dennoch praktische Abstellräume.

Der sehr große Dachboden könnte ausgebaut werden. Der Boden ist gedämmt und teilweise mit Holz belegt. Das Dach selbst ist gedämmt und in einen neuwertigen Zustand.

Der Keller ist aus Bruchstein und trocken.

Ein gepflegter Verkaufsraum der auch als Werkstatt genutzt werden kann gehört ebenfalls zur Immobilie. Dieser wird durch einen Pelletofen beheizt. Die großzügige Eingangstür sowie die Fenster aus Kunststoff sind neuwertig und doppelverglast. Über eine Treppe aus Aluminium gelangen Sie in den oberen Teil des Verkaufsraumes, der als Stauraum sehr gut genutzt werden kann.

Das Dach ist sehr gut gedämmt und neuwertig. Ein kleiner Heizungsraum mit einer neuwertigen modernen Öl Niederbrennanlage von Buderus befindet sich im Seiteneingangsbereich.

Eine angrenzende Scheune bietet weitere Stellmöglichkeiten für ein Auto, ein Motorrad oder sonstige Gegenstände wie Rasenmäher usw. Auch dieses Dach ist gedämmt und neuwertig.

Um Kosten zu sparen gibt es eine Zisterne im Innenhof, diese dient der Nutzung der Toilettenspülung und Bewässerung.

Sitzplätze im Innenhof, neben dem Carport oder im hinteren Teil der großen Wiese runden das Gesamtbild ab.

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

Ihr neuer WohnFühlOrt liegt in Oberhaid, einer Ortsgemeinde im Westerwaldkreis und gehört der Verbandsgemeinde Ransbach-Baumbach an.

Oberhaid ist umgeben von Wiesen und Wäldern und strahlt eine herrliche Ruhe aus. Genießen Sie hier die lauen Sommertage und im Winter die tolle Landschaft.

Nur ca. 5 km entfernt liegt Selters, dort befinden sich Ärzte, Apotheken sowie ein Krankenhaus. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten werden hier geboten, so dass es Ihnen an nichts fehlen wird.

Eine Grundschule sowie ein Kindergarten liegen in Wittgert (3 km), die nächsten weiterführenden Schulen befinden sich in Selters und Ransbach-Baumbach (8 km) sowie Höhr-Grenzhausen (14 km).

Der naturnahe Ort ist sehr zentral gelegen, nur wenige Kilometer (7-11 km) von der A3 und A48 entfernt, so dass Sie innerhalb einer Stunde sowohl Frankfurt am Main, als auch Köln erreichen können. Für Berufspendler ebenfalls als ideal, erweist sich der nur 13 km entfernte ICE Bahnhof in Montabaur.

### **1.11. Weitere Informationen**

- Elektro Erdgeschoss, oberer Stock sowie Verkaufsraum getrennt
- Zuleitungen für Heizung, Wasser sowie Abwasser in Kupfer
- Öl Niederbrennanlage von Buderus
- Öltanks doppelwandig
- Treppe im Haus Neu belegt und verkleidet
- Haustür und Fenster Doppelverglasung mit Sprossen - Neuwertig
- Dach Haus ( 2013 )und Verkaufsraum ( 2014 )gedämmt und Neu gedeckt
- Pelletoden im Verkaufsraum und Edelstahlrohre Neu ( 2013 )
- Doppeltür und Fenster des Nebengebäudes Neu ( 2014 )
- Estrich des Verkaufraumes Neu ( 2014 )
- Doppelcarport Neu ( 2014 )
- Hof pflastern Neu ( 2014 )
- Fassadenverkleidung Neu ( 2015 )
- Vordach Verkaufsraum Neu ( 2015 )
- Tür und Fenster Heizungsraum Neu ( 2015 )
- Alle Rechnungen liegen vor
- angefallene Anlieger-Kosten bisher bereits getragen

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. Agentur

### 2.1. Das Angebot wird betreut von

<b>Firma:</b>	WohnFühlOrte Immobilienwelt
<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, Schloßstr. 2, 56068 Koblenz
<b>USt-IdNr:</b>	DE289932344
<b>Vertretungsberechtigter:</b>	Charles Mills
<b>Webseite:</b>	wfo-immobilienwelt.de

### 2.2. 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

### 3. 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)