

## "VERKAUFT" - Moderne Doppelhaushälfte in ruhiger Lage

Doppelhaus / Kauf

### 1. Allgemeine Informationen

#### 1.1. Allgemein

Objekt-Nr: 081  
Adresse: DE-56581 Melsbach  
Deutschland

#### 1.2. Preise

Kaufpreis: 199.000,00 EUR  
Preis verhandelbar: geringfügig  
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. 130 m<sup>2</sup>  
Zimmerzahl: 6  
Anzahl Badezimmer: 1  
Anzahl Schlafzimmer: 3  
Anzahl Wohn-/ Schlafzimmer: 1  
Anzahl Terrassen: 1  
Grundstücksfläche: ca. 372 m<sup>2</sup>

#### 1.4. Ausstattung

Art der Ausstattung: gehoben  
Heizungsart: Zentralheizung  
Befeuerung: Holz, Öl  
Bodenbelag: Fliesen, Granit, Laminat  
Bauart des Hauses: Massivhaus  
Küche: Einbauküche  
Badezimmer: mit Badewanne, mit Dusche, mit Fenster  
weitere Räume: Abstellraum, Dachboden, Gäste-WC,  
Heizraum  
Keller: ja  
unterkellert: teilweise

Garten /-nutzung:	ja
Balkon / Terrasse:	ja
Technik:	Satelliten-TV
Verglasung:	doppelt verglast
möbliert:	teilweise
Kamin (Anschluss):	ja
Kamin (Art):	Kachelofen
Fenster:	Kunststoff
Türen (außen):	Glasfüllung, Kunststoff
Türen (innen):	Holz

### 1.5. Zustandsangaben

Baujahr:	1964
Zustandsart:	ausgezeichnet

### 1.6. Verwaltung

Nutzungsart:	Garten, Wohnen
--------------	----------------

### 1.7. Energieausweis

Energieausweis vorhanden:	ja
Energieeffizienzklasse:	G
erstellt am:	29.11.2017
gültig bis:	28.11.2027
Art des Energieausweises:	nach Bedarf
Endenergiebedarf insgesamt:	ca. 228,3 kWh/(m <sup>2</sup> a)

### 1.8. Beschreibung im Detail

Die gepflegte und hochwertige Außenfassade sowie der Vorgarten wirken sehr einladend. Über eine Granit - Treppe gelangen Sie zum Hauseingang.

Zunächst betreten Sie den lichtdurchfluteten, großzügig geschnittenen Flur. Die Deckenspots in Kombination mit den Fliesen aus Granit verleihen dieser Immobilie von Beginn an eine moderne Optik. Dieser Eindruck führt sich durch die gesamte Immobilie fort. Rechtsseitig befindet sich eine moderne Holztreppe die Sie in das Obergeschoss führt.

Am Ende des Flures befindet sich die gemütliche Küche mit allem was das Herz begehrt. Vom Flur sowie von der Küche aus gelangen Sie in das große Wohn-/Esszimmer. Die großzügige Fensterfront mit Zugang zum Balkon bietet einen guten Lichteinfall. Ein Ofen sorgt für eine angenehme Wärme verbunden mit einer gemütlichen Raumatmosphäre. Genießen Sie von hier aus den Fernblick auf Wiesen, Wälder und den Ort.

Ein weiterer, heller Raum mit bodentiefen Fenstern bietet Ihnen den direkten Blick zum nach hinten ausgerichteten Garten. Hier zieht ein in der Wand integriertes großes Aquarium die Aufmerksamkeit auf sich.

Ein Gäste-WC befindet sich direkt im Eingangsbereich.

Im Obergeschoss befinden sich das Elternschlafzimmer, zwei Kinderzimmer, ein Spielzimmer sowie ein Büro. Durch die zahlreichen Fenster erhält jeder Raum einen optimalen Lichteinfall.

Das sehr großzügige moderne Bad mit Glastür, einer Eckbadewanne und Whirlpool sowie einer Dusche bietet besten Wohnfühlgenuß.

Ein Dachboden (Spitzboden) sorgt für genügend Stauraum. Zusätzliche Räume bietet der vorhandene Keller.

### **1.9. Beschreibung der Lage**

Dieser WohnFühlOrt liegt in Melsbach, eine Ortsgemeinde mit ca. 2.000 Einwohnern. Die Gemeinde gehört der Verbandsgemeinde Rengsdorf (Landkreis Neuwied) an. Wohnen Sie hier inmitten des Naturparks Rhein-Westerwald und genießen Sie die familienfreundliche Umgebung. Wanderwege sowie gut ausgebaute Radfahrstrecken erwarten Sie.

Der Standort zeichnet sich durch eine gute Wohnqualität sowie der stetig gewachsenen Infrastruktur aus. In unmittelbarer Umgebung befinden sich eine Metzgerei, Bäckerei, Post, Ärzte sowie ein Kindergarten und eine Grundschule.

Die nächsten Einkaufsmöglichkeiten sowie Krankenhäuser, weitere Ärzte und Schulen finden sich im benachbarten Rengsdorf (ca. 3 Km) oder im nahe gelegenen Neuwied (ca. 7 Km).

Verkehrsgünstig gelegen erreichen Sie in nur 3 km Entfernung den Stadtteil Ober.- Niederbieber. Über die Bundesstraße 256 Richtung Neuwied (ca. 6km) erreichen Sie Altenkirchen und die Autobahnauffahrt zur A 3 mit Anbindung zur A 48. Koblenz liegt nur ca. 24 km entfernt.

In Neuwied gibt es einen Bahnhof. Dort erhalten Sie Anschluss an die Bahnverbindung zur Schnellfahrstrecke Köln-Rhein/Main.

### **1.10. Weitere Informationen**

Einbauküche, Ofen sowie ein wunderschönes Kinderspielhaus auf Anfrage.

Der Anbau erfolgte in 2003.

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

---



---

## 3. Agentur

### 3.1. 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, Schlosstr. 2, 56068 Koblenz
<b>USt-IdNr:</b>	DE289932344
<b>Vertretungsberechtigter:</b>	Charles Mills
<b>Webseite:</b>	wfo-immobilienwelt.de

### 3.2. Ihr Ansprechpartner

<b>Name:</b>	Charles Mills
<b>Telefon:</b>	02623-8976400
<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)