WohnFühlOrte Immobilienwelt GmbH
Geschäftsführer Tobias Brauße
Neustrasse 5, DE-56235 Ransbach-Baumbach, Deutschland

"VERKAUFT" 2-FH in ruhiger Lage (Mehrgenerationenhaushalt möglich)

Zweifamilienhaus / Kauf

1. Allgemeine Informationen

1.1. Allgemein

Objekt-Nr:	085
Adresse:	DE-56237 Breitenau Deutschland

1.2. Preise

Kaufpreis:	auf Anfrage
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.
Courtage inkl. Mwst:	ja
provisionspflichtig:	ja

1.3. Flächen

Wohnfläche:	ca. 225 m²
Anzahl Wohneinheiten:	2
Zimmerzahl:	6
Anzahl Badezimmer:	2
Anzahl Balkons:	1
Anzahl Terrassen:	1
Anzahl Loggia:	1
Grundstücksfläche:	ca. 866 m²
Anzahl Stellplätze:	4
Stellplatzart:	Außenstellplatz, Garage

1.4. Ausstattung

Art der Ausstattung:	normal
Heizungsart:	Zentralheizung
Befeuerung:	Holz, Öl
Bodenbelag:	Fertigparkett, Fliesen, Teppich
Bauart des Hauses:	Massivhaus

Küche:	Einbauküche
Badezimmer:	mit Badewanne, mit Dusche, mit Fenster
weitere Räume:	Abstellraum, Dachboden, Fahrradraum, Heizraum, Wasch-/ Trockenraum
Eignung:	für Rollstuhl geeignet
Keller:	ja
unterkellert:	ja
Garten /-nutzung:	ja
Balkon / Terrasse:	ja
Verglasung:	doppelt verglast
möbliert:	teilweise
Kamin (Anschluss):	ja
Kamin (Art):	Kaminofen
Fenster:	Holz
Türen (außen):	Glasfüllung, Holz, Kunststoff
Türen (innen):	Holz
Baumbestand:	ja

1.5. Zustandsangaben

Baujahr:	1965
Zustandsart:	gepflegt

1.6. Umfeld

nächste Stadt:	Ransbach- Baumbach, Selters, Wirges

1.7. Verwaltung

Nutzungsart:	Freizeit, Garten, Wohnen
vermietet (in %):	50
Haustiere:	ja

1.8. Energieausweis

Energieausweis vorhanden:	ja
Energieeffizienzklasse:	G
erstellt am:	04.04.2018
gültig bis:	03.04.2028
Art des Energieausweises:	nach Bedarf
Endenergiebedarf insgesamt:	ca. 206,2 kWh/(m²a)
Endenergiebedarf für Heizung:	ca. 126,6 kWh/(m²a)

1.9. Beschreibung im Detail

Ihr zukünftiger "WohnFühlOrt" wurde im Jahre 1965 erbaut und 1981 aufgestockt. Das Zwei-Familienhaus besteht derzeit aus zwei separaten Wohnungen. Das Kellergeschoss lässt sich jedoch mit etwas Aufwand zu einer dritten, kleinen Wohnung ausbauen.

Das derzeit vermietete Untergeschoss erreichen Sie über eine Treppe im Hof. Die moderne und eindrucksvolle Hauseingangstür erweist sich als Blickfang.

Die Etage besteht aus einem großen Wohn,-Esszimmer, ein Schlafzimmer, einer Küche, einem Badezimmer. Zwei weitere kleine Räume bieten Platz für einen Wasch,- und Abstellraum. Der größte Raum vereint das Wohnen, Essen und Kochen miteinander. Ein Kaminofen versorgt diese Räume mit einer angenehmen Wärme. Durch die bodentiefen Fenster und den Zugang in den Garten erhält der Raum einen tollen Lichteinfall. Das große Schlafzimmer ist zum Garten hin ausgerichtet.

Der Hauseingang für die obere Wohnung befindet sich auf der Vorderseite des Hauses. Diese bietet drei Zimmer, Küche, Bad und einem Abstellraum. Der lange, geflieste Flur in Kombination mit dem kleinen Kaminofen wirkt sehr einladend. Linksseitig befinden sich der Abstellraum sowie das Badezimmer und die Küche. Das Badezimmer ist mit einer neuen Duschkabine sowie einer Badewanne ausgestattet und kann durch das Dachfenster gut belüftet werden. Die Küche hat eine geräumige Größe, so dass hier eine Einbauküche mit ausreichend Stauraum und Arbeitsfläche Platz finden. Bei Bedarf kann eine Eßgarnitur hinzugefügt werden. Das große und lichtdurchflutete Wohn-/Esszimmer ist mit einem großen Kachelofen ausgestattet. Dieser versorgt Sie in den kalten Wintertagen mit einer angenehmen Wärme. Durch die bodentiefen Fenster und den Zugang zur gefliesten Loggia erhält der geräumige Raum eine angenehme Atmosphäre. Ein geräumiges Schlafzimmer befindet sich gegenüber vom Bad.

Ein gepflegter Garten der Immobilie befindet sich vor dem Haus und ist komplett umzäunt. Hier rundet ein schöner Teich mit großer Gartenhütte das stimmige Gesamtbild dieses "WohnFühlOrtes" ab. Freuen Sie sich auf heitere Abende/Nächte mit Familie und Freunden. Ein Geräteschuppen sorgt außerdem für weiteren Stauraum. Der Holzunterstand erweist sich als praktische, überdachte Lagerfläche, um das Holz für die Kaminöfen trocken zu lagern.

1.10. Beschreibung der Lage

Das Objekt liegt in der idyllischen Ortsgemeinde Breitenau. Hier sind Sie umgeben von Wiesen und Wäldern und können die Natur in vollen Zügen genießen. Die Immobilie befindet sich in sonniger Lage, mit einem schönen Blick auf das Saynbachtal.

Ein Kindergarten und eine Grundschule sind in nur wenigen Autominuten oder auch fußläufig für Sie erreichbar.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten befinden sich nur ca. 5 Autominuten entfernt, nämlich in den Nachbargemeinden, Ransbach-Baumbach und Selters. Ärzte sowie ein Krankenhaus sind für Sie in nur ca. 10 Autominuten erreichbar.

Der behagliche Ort ist sehr zentral gelegen, nur wenige Kilometer 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 10 km entfernte ICE Bahnhof in Montabaur.

1.11. Beschreibung der Ausstattung

-Zwei Garagen

-Stellplätze (ca. 4 Stück)

-Geräteschuppen

-Gartenhütte/Partyhütte (Strom, Wasser), Teich, Holzunterstand

-Zaun (Grundstück ist komplett eingezäunt, ideal für Tierhaltung)

-Loggia

-Heizung (Ölheizung)

-Kellergeschoss als Wohnraum nutzbar (vorher sanieren), Anzahl Kellerräume in Exposé nicht aufgeführt

-Einbauküche (DG) und Kaminöfen auf Anfrage

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

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:	Geschäftsführer Tobias Brauße
Telefon:	02623-8976400
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, Schlossstr. 2, 56068 Koblenz

Unternehmensform “Einzelunternehmung”

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