

# "VERKAUFT" - EFH mit Einliegerwohnung in ruhiger Lage

Einfamilienhaus / Kauf

## 1. Allgemeine Informationen

### 1.1. Allgemein

Objekt-Nr: 087  
Adresse: DE-56412 Oberelbert  
Deutschland

### 1.2. Preise

Kaufpreis: auf Anfrage  
Preis verhandelbar: ja  
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. 201,3 m<sup>2</sup>  
Zimmerzahl: 9  
Grundstücksfläche: ca. 627 m<sup>2</sup>  
Stellplatzart: Außenstellplatz, Doppelgarage

### 1.4. Ausstattung

Art der Ausstattung: gehoben  
Heizungsart: Fußbodenheizung, Zentralheizung  
Befeuerung: Gas  
Bodenbelag: Holz  
Bauart des Hauses: Massivhaus  
Küche: Einbauküche  
weitere Räume: Abstellraum, Gäste-WC, Heizraum, Wasch-  
/ Trockenraum  
Keller: ja  
unterkellert: teilweise  
Garten /-nutzung: ja  
Balkon / Terrasse: ja  
Verglasung: Wärmeschutz, doppelt verglast  
möbliert: teilweise

<b>Fenster:</b>	Kunststoff
<b>Türen (außen):</b>	Kunststoff
<b>Türen (innen):</b>	Furnier, Glasfüllung, Holz
<b>Dachform:</b>	Satteldach
<b>Baumbestand:</b>	ja

### 1.5. Zustandsangaben

<b>Baujahr:</b>	2007
<b>Zustandsart:</b>	ausgezeichnet

### 1.6. Umfeld

<b>nächste Stadt:</b>	Montabaur, Heiligenroth, Ransbach-Baumbach, Höhr-Grenzhausen, Koblenz
-----------------------	-----------------------------------------------------------------------

### 1.7. Verwaltung

<b>Nutzungsart:</b>	Freizeit, Garten, Wohnen
<b>Haustiere:</b>	ja
<b>Einliegerwohnung:</b>	ja

### 1.8. Energieausweis

<b>Energieausweis vorhanden:</b>	ja
<b>Energieeffizienzklasse:</b>	C
<b>erstellt am:</b>	16.05.2018
<b>gültig bis:</b>	15.05.2028
<b>Art des Energieausweises:</b>	nach Bedarf
<b>Endenergiebedarf insgesamt:</b>	ca. 91,5 kWh/(m <sup>2</sup> a)

### 1.9. Beschreibung im Detail

Ihr neuer „WohnFühlOrt“ wurde im Jahre 2007 erbaut und verteilt sich auf ca. 200 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Eine Besonderheit dieser Immobilie ist die sehr ruhige Lage in gutem Wohngebiet sowie eine Einliegerwohnung mit separaten Eingang.

Das gesamte Objekt ist in einem sehr gepflegten Zustand, so dass bereits der Hof und die Fassade sehr einladend wirken.

Über die gepflasterte Hofeinfahrt gelangen Sie zu der modernen Hauseingangstür.

Zunächst betreten Sie den gefliesten Flur der ausreichend Platz bietet um Ihre Gäste zu empfangen. Eine Glastür dient als Windfang und trennt den Wohnbereich von dem Hauseingangsbereich ab.

Rechtsseitig befindet sich das Tageslicht- Gäste-WC. Dieses ist mit einer Duschkabine ausgestattet. Durch das Fenster lässt sich der Raum optimal belüften. Die zeitlosen Fliesen und Armaturen fügen sich harmonisch ins Raumkonzept ein.

Der großzügige Wohn-/Essbereich ist mit einem gepflegten Echtholz Stäbchenparkett ausgestattet. Durch die große Fensterfront und den Zugang zur Terrasse sowie den Garten, erhält die Etage einen angenehmen Lichteinfall. Die angrenzende geflieste Küche bietet genügend Arbeitsfläche sowie Stauraum. Hier lässt es sich entspannt kochen. Genießen Sie von dort aus den Ausblick ins Grüne.

Über eine geflieste Treppe gelangen Sie in das Obergeschoss und somit zu weiteren vier Zimmern die sich individuell nutzen lassen sowie einem großen Badezimmer. Die Zimmer sind überwiegend mit einem Stäbchenparkett ausgestattet. Das derzeit als Büro genutzte Zimmer besticht durch seine große Fensterfront. Lassen Sie hier ihre Blicke ins Grüne schweifen.

Das Hauptbadezimmer ist mit einer Eckbadewanne sowie einer schönen Duschkabine ausgestattet. Ein großes Glasfenster mit Sichtschutz sorgt auch hier für ein angenehmes Raumklima und einen guten Lichteinfall. Eine Nische lässt sich als zusätzlichen Stauraum nutzen. Der beheizte Handtuchhalter erweist sich als sehr praktisch.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist die moderne Fußbodenheizung, diese wurde im Erdgeschoss sowie in den Bädern verbaut.

Neben der großen Doppelgarage besteht zusätzlich die Möglichkeit einen Carport zu errichten, die hierfür benötigten Fundamente sind bereits angelegt.

Das Untergeschoss teilt sich in zwei Bereiche auf. Zum einen befinden sich hier der Heizungsraum sowie ein zusätzlicher Kellerraum, der sich beispielsweise als Abstell-/Lagerfläche nutzen lässt. Zum anderen wurde hier die Einliegerwohnung mit separatem Eingang integriert.

Die Einliegerwohnung betreten Sie durch eine Glaseingangstür. Der geflieste Eingangsbereich ist sehr pflegeleicht. Geradeaus befindet sich das Wohnzimmer mit angrenzendem Essbereich, der Einbauküche und einem direkten Zugang zur Terrasse. Durch die große, bodentiefe Doppel-Terrassentür gelangt ausreichend Licht in den offenen Wohn-/Essbereich. Der Essbereich lässt sich bei gutem Wetter somit auch nach draußen verlegen. Genießen Sie hier die warmen Sommertage unter freiem Himmel. Das Badezimmer ist mit einer Duschkabine ausgestattet. Die zeitlosen Fliesen sind in einem sehr guten Zustand. Das Schlafzimmer hat eine gute Raumgröße

Die Immobilie ist in einem sehr gepflegten Zustand. Somit können Sie direkt einziehen und sich wohlfühlen.

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

Ihr neuer „WohnFühlOrt“ liegt in ruhiger Lage von Oberelbert, eine Ortsgemeinde im Westerwaldkreis in Rheinland-Pfalz. Montabaur liegt nur ca. 6 km (ca. 10 Autominuten) von Oberelbert entfernt. Die Stadt bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sowie ein neues Outlet-Zentrum. Der dort liegende ICE-Bahnhof erweist sich gerade für Berufspendler als äußerst praktisch. Es gibt hier einige weiterführenden Schulen, Grundschulen und Kindergärten. Die Autobahn A 3 führt in die Räume Köln/Bonn sowie Frankfurt. Die B 255 / B 49 erschließt die Räume Koblenz sowie Westerburg - Hachenburg.

### **1.11. 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

---



Seitenansicht

---

## 3. Agentur

### 3.1. Das Angebot wird betreut von

<b>Firma:</b>	WohnFühlOrte Immobilienwelt GmbH
<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>Handelsregister:</b>	Amtsgericht Montabaur HRB 28137
<b>USt-IdNr:</b>	DE348485180
<b>Vertretungsberechtigter:</b>	Tobias Brauße
<b>Webseite:</b>	wfo-immobilienwelt.de

### 3.2. 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

## 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)