

## **\*Verkauft\* EFH in zentraler Lage**

Einfamilienhaus / Kauf

### 1. Allgemeine Informationen

#### 1.1. Allgemein

Objekt-Nr: 092  
Adresse: DE-56235 Ransbach-Baumbach  
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.  
Courtage inkl. Mwst: ja  
provisionspflichtig: ja

#### 1.3. Flächen

Wohnfläche: ca. 150 m<sup>2</sup>  
Zimmerzahl: 4  
Anzahl Terrassen: 1  
Grundstücksfläche: ca. 554 m<sup>2</sup>  
Anzahl Stellplätze: 3  
Stellplatzart: Außenstellplatz, Carport, Garage

#### 1.4. Ausstattung

Art der Ausstattung: normal  
Heizungsart: Fußbodenheizung, Ofen, Zentralheizung  
Befeuerung: Gas, Holz, Öl  
Bodenbelag: Fertigparkett, Fliesen, Holz  
Bauart des Hauses: Massivhaus  
Küche: Einbauküche, Kochecke, offene Küche  
Badezimmer: mit Dusche, mit Fenster, mit Pissoir  
weitere Räume: Gäste-WC  
Keller: ja  
unterkellert: ja  
Garten /-nutzung: ja

<b>Wintergarten:</b>	ja
<b>Balkon / Terrasse:</b>	ja
<b>Technik:</b>	Satelliten-TV
<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 (innen):</b>	Furnier, Holz
<b>Dachform:</b>	Satteldach

### 1.5. Zustandsangaben

<b>Baujahr:</b>	1951
<b>Zustandsart:</b>	gepflegt
<b>Sanierungsjahr:</b>	2017

### 1.6. Umfeld

<b>nächste Stadt:</b>	Höhr-Grenzhausen, Montabaur, Wirges
<b>Höhenmeter (über NN):</b>	ca. 300 m
<b>Distanz zum Bus:</b>	ca. 500 m
<b>Distanz zum Fernbahnhof:</b>	ca. 12 km
<b>Distanz zum Flughafen:</b>	ca. 94 km
<b>Distanz zur Autobahn:</b>	ca. 2,5 km
<b>Distanz zum Zentrum:</b>	ca. 200 m
<b>Distanz zur Kindertagesstätte:</b>	ca. 500 m
<b>Distanz zur Gesamtschule:</b>	ca. 1 km
<b>Distanz zur Hauptschule:</b>	ca. 1 km
<b>Distanz zum Gymnasium:</b>	ca. 6 km
<b>Distanz zu Sportanlagen:</b>	ca. 1 km

### 1.7. Verwaltung

<b>Haustiere:</b>	ja
<b>denkmalgeschützt:</b>	nein
<b>Gemarkung:</b>	Baumbach
<b>Flur:</b>	15
<b>Flurstück:</b>	1330/4

### 1.8. Energieausweis

<b>Energieausweis vorhanden:</b>	ja
----------------------------------	----

---

<b>Energieeffizienzklasse:</b>	G
<b>erstellt am:</b>	16.01.2019
<b>gültig bis:</b>	15.01.2029
<b>Art des Energieausweises:</b>	nach Bedarf
<b>Endenergiebedarf insgesamt:</b>	ca. 240,18 kWh/(m <sup>2</sup> a)

## 1.9. Beschreibung im Detail

Ihr neuer „WohnFühlOrt“ wurde im Jahre 1951 massiv erbaut und im Jahre 2017 umfangreich saniert. Die Wohnfläche beträgt ca. 150 m<sup>2</sup> und verteilt sich auf zwei Stockwerke.

Bereits die Außenansicht dieser Immobilie zieht die Blicke auf sich. Die aufwendig verputzte Außenfassade sowie die gepflegte Bepflanzung und sorgfältige Anlage des Vorgartens hinterlässt einen bleibenden Eindruck.

Durch den überdachten Hauseingang gelangen Sie zunächst in den Flur. Hier befindet sich ein Gäste- WC sowie die ansprechende Holztreppe zum oberen Bereich.

Der folgende großzügige und offene Wohn-/Essbereich sorgt für ein modernes Raumgefühl. Die Küche ist ein besonderes Highlight dieser Immobilie. Diese individuelle Schreinerarbeit ist ein echtes Unikat und hält ausreichend Stauraum bereit. Die Kochinsel mit einem integrierten Gaskochfeld verzaubert jeden Hobbykoch. Hier macht das Kochen Spaß. Angrenzend folgt das große, offene Esszimmer mit ausreichendem Platz für große Möbel.

Das offene, große Wohnzimmer sowie der angrenzenden Wintergarten lädt zum entspannen ein.

An kälteren Tagen werden die Küche, das Esszimmer sowie das Wohnzimmer von einem ansprechenden Kaminofen beheizt.

Vom Wohnzimmer aus erreichen Sie das Elternschlafzimmer mit Ankleidezimmer sowie einem angrenzendem Bad mit Dusche.

Über eine Holztreppe gelangen Sie in das obere Stockwerke.

Hier befinden sich insgesamt 2 Zimmer sowie ein weiteres, modernes Bad mit einer bodengleichen Dusche

Die angrenzende Dachterrasse bietet Ihnen viele Möglichkeiten der Freizeitgestaltung.

Genießen Sie ihre Freizeit in dem mediterran angelegten Garten . Ein Grillkote bietet Ihnen die Möglichkeit zum witterungsgeschützten grillen. Verschiedene kleine, sehr schön bepflanzte Nischen im Steingarten, verbunden mit einer weiteren offenen Feuerstelle bieten die wunderbarsten Möglichkeiten zum feiern oder einfach nur zum „Sein“.

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

Ihr zukünftiger "WohnFühlOrt" liegt in Ransbach-Baumbach, eine kleine Stadt mit ca.7.400 Einwohnern. Ransbach-Baumbach ist eine Stadt im Westerwaldkreis in Rheinland-Pfalz.

Wohnen Sie hier zentral und dennoch im Grünen. Ein besonderer Wohlfühlaspekt liegt in der traumhaften Lage Ihres neuen Zuhauses. Idyllisch und in Nähe vom Erlenhofsee gelegen, genießen Sie hier traumhafte Sonnenuntergänge, Naturbeobachtungen und profitieren von der erholsamen Ruhe dieses "Wohnfühlortes". Die Stadt verfügt über zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, die stetig erweitert werden. Dienstleistungsunternehmen, sowie Ärzte sind in hoher Anzahl vertreten. Die nächsten Krankenhäuser befinden sich in Selters (10 km) und Montabaur (10 km). Auch bietet die Stadt einige Freizeitangebote, wie zum Beispiel Sportanlagen, ein Freibad, drei Kindergärten, eine Grundschule sowie eine Realschule Plus runden das Angebot der pädagogischen Institutionen ab. Ransbach-Baumbach liegt verkehrsgünstig an der A3 (Köln-Frankfurt) und an der A48 (Koblenz-Trier). Für Berufspendler ebenfalls als ideal erweist sich der nahe gelegene ICE-Bahnhof in Montabaur, von dort aus sind Köln und Frankfurt in nur wenigen Minuten erreichbar. Die nächste große Stadt Koblenz erreichen Sie in ca. 20 Autominuten.

### **1.11. Details zur Provision**

Für den Nachweis der Geschäftsgelegenheit ist vom Erwerber eine Provision von 3,57% des Kaufpreises inkl. MwSt., verdient bei Vertragsabschluss, zu zahlen.

### **1.12. Weitere Informationen**

Unser Immobilienangebot wurde nach Angaben des Anbieters oder Dritter erstellt.

Wir bitten daher um Verständnis, dass wir für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Angaben keine Gewähr übernehmen können.

## 2. Galerie

---



Frontansicht

---

## 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, Schloßstr. 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>	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)