

## "VERKAUFT"-EFH mit Scheune

Einfamilienhaus / Kauf

### 1. Allgemeine Informationen

#### 1.1. Allgemein

Objekt-Nr: 130  
Adresse: DE-56244 Ewighausen  
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 nach  
Vertragsabschluss, zu zahlen.  
Courtage inkl. MwSt: ja  
provisionspflichtig: ja

#### 1.3. Flächen

Wohnfläche: ca. 127,67 m<sup>2</sup>  
Zimmerzahl: 6  
Anzahl Schlafzimmer: 3  
Anzahl Wohn-/ Schlafzimmer: 2  
Grundstücksfläche: ca. 481 m<sup>2</sup>  
Stellplatzart: Außenstellplatz, Carport, Garage

#### 1.4. Ausstattung

Art der Ausstattung: normal  
Heizungsart: Fußbodenheizung, Ofen  
Befeuерung: Pellets, Solar  
Bodenbelag: Fliesen, Holz  
Bauart des Hauses: Massivhaus  
Küche: Einbauküche  
Badezimmer: mit Badewanne, mit Dusche, mit Fenster  
weitere Räume: Dachboden  
Keller: ja  
unterkellert: ja  
Verglasung: doppelt verglast

möbliert:	ja
Kamin (Anschluss):	ja
Fenster:	Kunststoff
Türen (außen):	Kunststoff
Türen (innen):	Holz

### 1.5. Zustandsangaben

Baujahr:	1920
Zustandsart:	teilweise renoviert
Sanierungsjahr:	2019

### 1.6. Umfeld

nächste Stadt:	Selters, Wirges, Montabaur
Höhenmeter (über NN):	ca. 395 m
Distanz zum Fernbahnhof:	ca. 15 km

### 1.7. Verwaltung

Nutzungsart:	Sonstiges, Wohnen
Haustiere:	ja
Räume veränderbar:	ja

### 1.8. Energieausweis

Energieausweis vorhanden:	ja
Energieeffizienzklasse:	H
erstellt am:	18.02.2022
gültig bis:	17.02.2032
Art des Energieausweises:	nach Bedarf
Endenergiebedarf insgesamt:	ca. 342 kWh/(m <sup>2</sup> a)

### 1.9. Beschreibung im Detail

Dieser WohnFühlOrt wurde ca. im Jahr 1950 erbaut, es handelt sich hierbei um ein solides Bruchstein-Gebäude. Das Untergeschoss wurde 2019 komplett kernsaniert.

Die großzügige und gepflasterte Hofeinfahrt wirkt sehr einladend. Ein kleiner weißer Holzzaun rahmt das Grundstück optisch sehr passend ein. Der Blick fällt umgehend auf das Scheunengebäude mit dem neuen Dach sowie der Photovoltaik-Anlage aus dem Jahr 2020. Ein elektrisches Garagentor mit einer Seiteneingangstür ist vorhanden. Die Scheune selbst bietet ausreichend Stellplätze für Fahrzeuge jeglicher Art. Erweitert wird die Grundfläche durch eine zusätzliche Deckeneinspannung welche idealerweise als Lagerplatz genutzt werden kann. Diese Scheune lässt das Herz einer/s jeden Hobbyhandwerker/in höherschlagen und erweist sich als tolles Gadget. Die Immobilie selbst bietet genügend Platz für die Familie mit Kindern. Im Erdgeschoss befindet sich zur rechten Seite hin ausgerichtet der großzügige Wohn-/Essbereich. Dies waren ursprünglich zwei Zimmer die idealerweise zusammengelegt wurden.

Gegenüberliegend befindet sich eine helle und geräumige Küche. Das Untergeschoss ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Diese sorgt an kalten, ungemütlichen Tagen für eine angenehme Wärmeverteilung. Der wassergeführte Pelletofen rundet das Wohlfühlambiente des Wohnbereichs stimmig ab.

Über die Holzterrasse mit Altbau Charakter gelangen Sie in die oberen Etagen. Die sich dort befindlichen Räumlichkeiten lassen sich nach Ihren Wünschen individuell gestalten. Das derzeitige Schlafzimmer ist mit einem sehr praktischen Einbauschränk ausgestattet.

Im zweiten Obergeschoss (Dachgeschoss) besteht die Möglichkeit dieses großzügige Zimmer idealerweise zum Studio oder auch zum Kinderzimmer mit hoher Deckenhöhe auszubauen.

Die Tageslicht-Badezimmer im Erdgeschoss sowie im ersten Obergeschoss sind jeweils mit einer Duschkabine oder einer Badewanne ausgestattet

Das Haus ist komplett unterkellert (Bruchstein) und bietet somit genügend Stellfläche und Stauraum.

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

Ewighausen ist eine Ortsgemeinde im schönen Westerwaldkreis in Rheinland-Pfalz. Sie gehört der Verbandsgemeinde Selters an. Die Einwohnerzahl beläuft sich derzeit auf ca. 245 Personen.

Die nächsten Schulen und Kindergärten sowie ein toller Abenteuerspielplatz befinden sich in Selters ca. 10 Autominuten entfernt.

Dort finden Sie auch alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Ärzte, Apotheken und ein Krankenhaus.

### **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

---



Gesamtansicht

---

## 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, Schlosstr. 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>	Geschäftsführer Tobias Brauße
<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)