

## "Verkauft" - EFH in sehr ruhiger Lage

Einfamilienhaus / Kauf

### 1. Allgemeine Informationen

#### 1.1. Allgemein

Objekt-Nr: 093  
Adresse: DE-56203 Höhr-Grenzhausen  
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.  
provisionspflichtig: ja

#### 1.3. Flächen

Wohnfläche: ca. 150 m<sup>2</sup>  
Zimmerzahl: 6  
Grundstücksfläche: ca. 392 m<sup>2</sup>

#### 1.4. Ausstattung

Art der Ausstattung: gehoben  
Heizungsart: Fußbodenheizung, Zentralheizung  
Befeuerung: Gas  
Bodenbelag: Fliesen, Granit, Keramik, Laminat  
Bauart des Hauses: Massivhaus  
Küche: Einbauküche, mit Geschirrspüler, offene  
Küche  
Badezimmer: mit Badewanne, mit Dusche, mit Fenster  
Personenaufzug: ja  
unterkellert: nein  
Garten /-nutzung: ja  
Balkon / Terrasse: ja  
Verglasung: doppelt verglast  
möbliert: teilweise  
Fenster: Kunststoff

<b>Rollladen:</b>	ja
<b>Türen (außen):</b>	Aluminium, Glasfüllung
<b>Türen (innen):</b>	Furnier, Holz
<b>Dachform:</b>	Satteldach
<b>Sauna:</b>	ja
<b>Baumbestand:</b>	ja

### 1.5. Zustandsangaben

<b>Baujahr:</b>	1999
<b>Zustandsart:</b>	ausgezeichnet

### 1.6. Umfeld

<b>nächste Stadt:</b>	Vallendar, Koblenz, Montabaur
<b>Höhenmeter (über NN):</b>	ca. 250 m
<b>Distanz zum Bus:</b>	ca. 500 m
<b>Distanz zum Fernbahnhof:</b>	ca. 15,3 km
<b>Distanz zur Autobahn:</b>	ca. 1,1 km
<b>Distanz zum Zentrum:</b>	ca. 600 m
<b>Distanz zur Kindertagesstätte:</b>	ca. 1 km
<b>Distanz zur Grundschule:</b>	ca. 400 m
<b>Distanz zur Gesamtschule:</b>	ca. 1 km
<b>Distanz zum Gymnasium:</b>	ca. 1 km
<b>Distanz zu Sportanlagen:</b>	ca. 1 km

### 1.7. Verwaltung

<b>Nutzungsart:</b>	Garten, Wohnen
<b>Haustiere:</b>	nein

### 1.8. Energieausweis

<b>Energieausweis vorhanden:</b>	ja
<b>Energieeffizienzklasse:</b>	C
<b>erstellt am:</b>	11.02.2019
<b>gültig bis:</b>	10.02.2029
<b>Art des Energieausweises:</b>	nach Verbrauch
<b>Verbrauchskennwert insgesamt:</b>	ca. 88,3 kWh/(m <sup>2</sup> a)
<b>Verbrauch inkl. Warmwasser:</b>	ja

### 1.9. Beschreibung im Detail

Ihr neuer "WohnFühlOrt" wurde im Jahre 1999 in Massivbauweise errichtet.  
Die ca. 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich auf zwei Stockwerke.

Bereits das äußere Erscheinungsbild sowie die sehr ruhige Lage dieser Immobilie überzeugen auf den ersten Blick. Der gepflasterte Weg der zum großzügigen Eingangsbereich führt unterstreicht den hochwertigen Charakter dieses „WohnFühlOrtes“. Durch den hellen Eingangsbereich gelangen Sie durch eine doppelflügelige Holztür mit Glaseinsatz in den großzügigen Wohn.-Essbereich mit offener Küche. Hier wurde der komplette Boden mit sehr hochwertigen Granitplatten und einer Fußbodenheizung versehen. Die offene Einbauküche wurde optimal in den Raum integriert und bietet viel Stauraum mit reichlicher Arbeitsfläche. Eine Theke lässt Ihre Gäste an der Zubereitung teilhaben und sorgt somit für gesellige Stunden. Ein hier angrenzender zusätzlicher Vorratsraum erweist sich als besonders praktisch. Durch die großen Fenster erhalten die Räume einen perfekten Lichteinfall. Über die Terrassentür gelangen Sie zu Ihrer angrenzenden Garage.

Das große Badzimmer verfügt über eine Eckbadewanne und bezieht Tageslicht durch ein großzügiges Fenster. Angrenzend befindet sich der praktische Hauswirtschaftsraum. Auch diese Böden sind mit Fußbodenheizung ausgestattet.

Über eine Holzterasse aus Buche, mit integriertem Treppenlift, gelangen Sie in das Obergeschoss.

Auch die Wände sind mit viel Liebe zum Detail im italienischen Marmorspachtel Stil liebevoll und einmalig bearbeitet.

Das obere Stockwerk bietet drei großzügige Schlafzimmer mit ausreichender Stellfläche die individuell genutzt werden können. In diesen Zimmern wurden die Decken mit verschiedenen, ansprechenden Stuckversetzen hergerichtet. Einer dieser vorderen individuell nutzbaren Räume hat einen direkten Zugang zum Balkon.

Das obere Badezimmer selbst ist mit einer Duschkabine ausgestattet

Ein weiteres und sehr praktisches Highlight ist die maßgefertigte und für bis zu 5 Personen nutzbare Holzsauna. Genießen Sie hier die wohltuende Wärme, Ruhe und Entspannung nach einem anstrengenden Tag. In der heutigen Zeit ist es wichtig, solche „Ruheoasen“ gerade zu Hause nutzen zu können, um der Hektik des Alltags zu entfliehen.

Der sehr gepflegte und groß ausgebaute Dachboden sorgt für ausreichend Stauraum. Um die Energiekosten zu minimieren wurden hier der Dachboden selbst und das Dach gedämmt. Hier könnte z.B ein großzügiger Hobbyraum entstehen.

Bei dieser Immobilie gibt es keinen Wartungsstau. Alle Räume sind im sehr gepflegten und hochwertigen Zustand. Verarbeitet wurden nur die besten Materialien.

Im Außenbereich der Immobilie befindet sich vor dem Haus eine Möglichkeit zum Verweilen. Hecken, Sträucher und Grün bieten alle Möglichkeiten die Natur zu genießen. Im hinteren Bereich befindet sich eine schöne überdachte Fläche mit Zugang zur Garage. Die Straße wird nur von wenigen Nachbarn genutzt, sodass es keinen direkten Verkehr gibt. Hier ist ruhiges Wohnen in friedlicher Stille garantiert.

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

Ihr neuer "WohnFühlOrt" liegt in Höhr-Grenzhausen (ca. 9.400 Einwohner) im Westerwaldkreis. Diese Immobilie liegt sehr zentral, so können Sie alle Geschäfte, Ärzte und weitere Dinge des täglichen Bedarfs fußläufig erreichen.

Höhr-Grenzhausen ist auch als Kannenbäckerstadt bekannt, da diese der Mittelpunkt der keramischen Industrie im Kannenbäckerland ist. Hier befindet sich die Fachhochschule für Keramische Gestaltung sowie verschiedene Schulformen.

Mit der Goethe-Schule verfügt sie über eine Ganztags-Grundschule mit Schulkindergarten. Ein Schulzentrum mit Realschule Plus und Gymnasium ist ebenfalls vorhanden. Außerdem gibt es noch eine Förderschule für Lernbehinderte.

Die Autobahnanbindung BAB 48 /BAB 3 sorgen dafür, dass Köln und Frankfurt in nur ca. einer Autostunde zu erreichen sind. Der ICE Bahnhof Montabaur sowie das Outlet-Center sind in nur ca. 10 Autominuten erreichbar.

Auch Koblenz liegt nur ca. 12 Autominuten entfernt, hier werden einige Einkaufsmöglichkeiten, Krankenhäuser und Ärzte geboten.

Ein bereits heute vielfältiges Angebot an Supermärkten, Einzelhandelsgeschäften, Restaurants und aktiven Vereinsleben macht den Standort Höhr-Grenzhausen sehr attraktiv. Außerdem wird die Infrastruktur stets ausgebaut. Ein neues Einkaufscenter ist für 2018/2019 geplant. Auch Ärzte und Apotheken sind in ausreichender Zahl vorhanden. Neben Sportvereinen etc. finden Sie in unmittelbarer Ortsnähe ein großes, modernes Fitness-Studio welches Sie optimal in Ihren Ambitionen begleitet.

Diese Immobilie liegt sehr zentral, so können Sie alle Geschäfte, Ärzte und weitere Dinge des täglichen Bedarfs fußläufig erreichen.

### **1.11. Beschreibung der Ausstattung**

Die Immobilie wurde mit hochwertigen Materialien versehen. Alle Zimmer sind in einem sehr gepflegten, top Zustand. Es gibt "KEINEN" Wartungsstau.

- Bodenbeläge: Laminat, Fliesen, Feinsteinzeug, Granit
- Fußbodenheizung
- Sauna für bis zu 5 Personen
- Dachboden = Lagerfläche
- Balkon
- Treppenlift (innen)
- Eckebadewanne
- Garage mit zusätzlichem Stellplatz sowie einem weiteren Stellplatz im Wendepplatz

### **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

<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 Monmtabaur HRB28137
<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)