EXPOSÉ

Energieeffizientes Familienhaus vor den Toren von Köln und Bonn - Wärmepumpe, PV & Solarthermie

ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus
Adresse: 53578 Windhagen
Baujahr: 2007
Zimmerzahl: 4
Wohnfläche (ca.): 135 m²
Nutzfläche (ca.): 70 m²
Grundstücksfläche (ca.): 640 m²
Terrasse: ja
Garage: ja

Kaufpreis
€ 399.000,-

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Immobilien Peter Klein GmbH
Rheinstr. 33 ° 56593 Horhausen ° Tel.: 02687 91600
info@peterkleinimmobilien.de ° www.peterkleinimmobilien.de

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Windhagen
> 4 Zimmer
> 135 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 4269

Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	53578 Windhagen
Baujahr	2007
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	135 m²
Nutzfläche (ca.)	70 m²
Grundstücksfläche (ca.)	640 m²
Kaufpreis	399.000,- €
Terrasse	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	4
Garage	Anzahl 4
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	ELEKTRO
Energieverbrauchskennwert	22,30 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	2035-10-07
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	A+
Energieausweis Baujahr	2007
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Befeuerung	Elektro
Gäste-WC	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Provision für Käufer	3,57%

Objektbeschreibung:

Die Immobilie befindet sich in ruhiger Wohnlage in einem Ortsteil der Gemeinde Windhagen, nur wenige Fahrminuten vom Hauptort entfernt. Die Umgebung ist geprägt von viel Grün, Wiesen und Wäldern und bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert.

Einkaufsmöglichkeiten aller Art sowie zahlreiche Einrichtungen für den täglichen Bedarf finden Sie im Zentrum von Windhagen und in der näheren Umgebung. Auch Ärzte, Dienstleistungsbetriebe und gastronomische Angebote sind gut erreichbar.

Familien profitieren von einem guten Bildungs- und Betreuungsangebot. Mehrere Kindertagesstätten sowie die Erich-Kästner-Grundschule befinden sich in Windhagen. Weiterführende Schulen stehen unter anderem in Asbach und Linz am Rhein zur Verfügung.

Ein besonderer Standortvorteil ist die Nähe zur Autobahn A3. Die Anschlussstelle ist in wenigen Autominuten erreichbar und ermöglicht eine schnelle Verbindung in Richtung Köln/Bonn sowie nach Koblenz und Frankfurt.

Auf einem ca. 650 m² großen Grundstück präsentiert sich dieses gepflegte Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 132 m² und zusätzlichen ca. 75 m² Nutzfläche.

Das Haus wurde 2007 erbaut und laufend gepflegt beziehungsweise modernisiert. Neben seinem guten Gesamtzustand überzeugt insbesondere die Kombination aus angenehmem Wohnkomfort und moderner Energietechnik. Wärmepumpe, Photovoltaikanlage mit Speicher, Solarthermie und Wallbox sind hierbei besonders hervorzuheben.

Im Erdgeschoss bildet der großzügige Wohn- und Essbereich den Mittelpunkt des Hauses. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine freundliche Wohnatmosphäre. Von hier besteht ein direkter Zugang zur Terrasse und zum Garten.

Die Küche ist über eine Durchreiche mit dem Wohn- und Essbereich verbunden. Ebenfalls auf dieser Ebene befinden sich die Diele, ein Gäste-WC sowie ein Schlafzimmer mit eigenem Bad en Suite.

Das Obergeschoss bietet ein weiteres Schlafzimmer, ein großzügiges Zimmer mit ca. 25 m², einen Abstellraum sowie ein Badezimmer mit Badewanne. Damit stehen unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten zur Verfügung - beispielsweise für Familie, Gäste, Homeoffice oder Hobby.

Auch das Untergeschoss bietet viel zusätzlichen Platz. Hier befinden sich zwei Kellerräume, von denen einer einen direkten Ausgang in den Garten besitzt, ein Hauswirtschaftsraum, ein Vorratsraum sowie der Hausanschlussraum. Ein weiterer Raum ist bereits für den möglichen Einbau eines Badezimmers mit Sauna vorbereitet.

Der Außenbereich ergänzt das Platzangebot des Hauses. Die Terrasse, eine größere Rasenfläche und das Gartenhaus fügen sich harmonisch in das pflegeleicht angelegte Grundstück ein und bieten verschiedene Möglichkeiten für Erholung und Freizeit.

Für Fahrzeuge stehen ein großes Carport mit Wallbox sowie zwei weitere Außenstellplätze zur Verfügung.

Insgesamt bietet die Immobilie eine interessante Kombination aus

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Immobilien Peter Klein GmbH
Rheinstr. 33 ° 56593 Horhausen
Tel.: 02687 91600
info@peterkleinimmobilien.de ° www.peterkleinimmobilien.de

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Windhagen
> 4 Zimmer
> 135 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 4269

familienfreundlicher Raumaufteilung, moderner Energietechnik, sehr guter Energieeffizienz und ruhiger Wohnlage - ein Haus, das ohne umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen bezogen werden kann.

Ausstattung:

Das im Jahr 2007 errichtete Einfamilienhaus befindet sich in einem ansprechenden Zustand und bietet eine zeitgemäße technische Ausstattung.

Besonders hervorzuheben sind:

Wärmepumpe
Photovoltaikanlage mit Speicher
Solarthermie
Wallbox
Fußbodenheizung
Einbauküche
moderne Badausstattung
separates Gäste-WC
Dach und Geschossdecke gedämmt
familiengerechte Raumaufteilung
Terrasse mit direktem Zugang vom Wohnbereich
pflegeleicht angelegter Garten
Gartenhaus als zusätzlicher Stauraum
großes Carport
weitere Außenstellplätze

Lagebeschreibung:

Windhagen zählt zu den beliebtesten Wohnlagen im nördlichen Rheinland-Pfalz und liegt unmittelbar an der Landesgrenze zu Nordrhein-Westfalen.

Dank der direkten Anbindung an die A3 verbindet Windhagen naturnahes Wohnen mit kurzen Wegen in die Wirtschaftsregionen Köln/Bonn und Rhein-Sieg.
Bonn erreichen Sie in rund 20 Minuten, den Flughafen Köln/Bonn in etwa 30 Minuten und die Kölner Innenstadt in ca. 40 Minuten. Auch die ICE-Bahnhöfe Siegburg/Bonn und Montabaur sind schnell erreichbar und bieten ideale Voraussetzungen für Berufspendler.

Am Übergang vom Siebengebirge zum Naturpark Rhein-Westerwald gelegen, überzeugt Windhagen durch seine reizvolle Landschaft, zahlreiche Wander- und Radwege sowie vielfältige Freizeitmöglichkeiten. Die Kombination aus ländlicher Ruhe, hoher Lebensqualität und der unmittelbaren Nähe zu den Ballungsräumen macht den Ort besonders attraktiv für Familien, Berufspendler und alle, die entspannt im Grünen wohnen möchten.

Im Zentrumsort Windhagen stehen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Kindergärten, eine Grundschule sowie zahlreiche Freizeit- und Sportangebote zur Verfügung. Ein reges Vereinsleben und ein leistungsstarker Wirtschaftsstandort mit namhaften Unternehmen runden die hervorragende Infrastruktur ab.

Windhagen und seine Ortsteile vereint damit die Vorzüge eines naturnahen Wohnortes mit einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung und einer attraktiven Infrastruktur - direkt an der Grenze zu Nordrhein-Westfalen und vor den Toren der Region Köln/Bonn

Sonstiges:

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 7.10.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 22.30 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007.
Die Energieeffizienzklasse ist A+.

Hinweis zur Finanzierung

Aufgrund der derzeitigen Finanzierungssituation empfehlen wir Ihnen, bereits vor einer ersten Besichtigung mit Ihrer Hausbank oder Ihrem Finanzierungsberater zu klären, welcher finanzielle Rahmen für Ihren Immobilienkauf möglich ist.

So können Sie Ihre Immobiliensuche von Anfang an realistisch planen und vermeiden mögliche Enttäuschungen im weiteren Verlauf. Gleichzeitig können wir bei konkretem Interesse an einer Immobilie schnell und zielgerichtet die nächsten Schritte mit Ihnen abstimmen.

Peter Klein Immobilien - Kompetenz in Immobilien seit 1971

Die Käuferprovision beträgt 3,57 % inkl. MwSt. des beurkundeten Kaufpreises.

Alle Angaben zum Objekt beruhen auf Informationen des Eigentümers bzw. Dritter. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir keine Gewähr. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

Zusammenarbeit mit Otto & Otto Immobilien
Im Rahmen unserer Kooperation werden ausgewählte Immobilienangebote von Peter Klein Immobilien und Otto & Otto Immobilien gemeinsam betreut. Daher können Immobilien über beide Unternehmen angeboten werden. Die Vermarktung erfolgt in Abstimmung mit dem jeweiligen Eigentümer.

Für Sie als Kaufinteressent bedeutet dies:
Sie profitieren von der Erfahrung und dem Netzwerk beider Immobilienunternehmen.

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Windhagen
> 4 Zimmer
> 135 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 4269

Peter Klein Immobilien - Ihr Immobilienmakler seit 1971 im Kreis Neuwied und Altenkirchen. Persönlich. Fair. Verlässlich.

Hinweis zum Geldwäschegesetz
Als Immobilienmakler sind wir nach dem Geldwäschegesetz verpflichtet, bei ernsthaftem Kaufinteresse die Identität unserer Kunden zu überprüfen.

Datenschutz
Ihre persönlichen Daten behandeln wir selbstverständlich vertraulich. Weitere Informationen finden Sie in unserer Datenschutzerklärung unter www.peterkleinimmobilien.de/Datenschutz.htm.

Objektbilder:

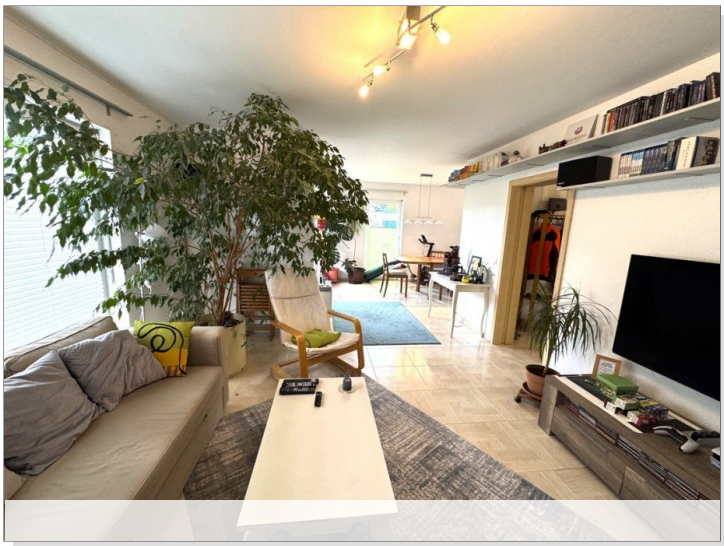
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

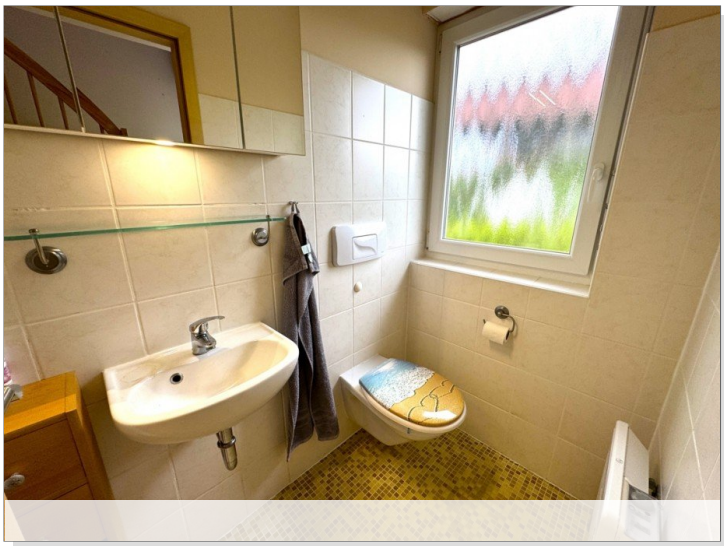
Immobilien Peter Klein GmbH
Rheinstr. 33 ° 56593 Horhausen
Tel.: 02687 91600
info@peterkleinimmobilien.de ° www.peterkleinimmobilien.de

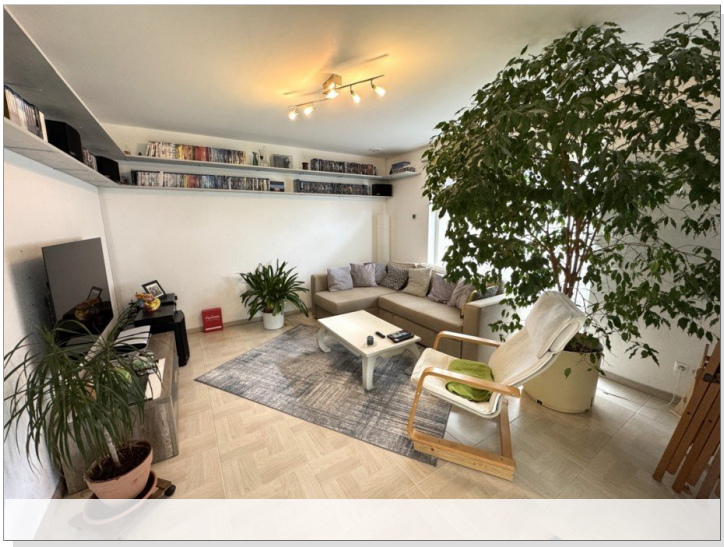
Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Windhagen
> 4 Zimmer
> 135 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 4269

Trepp





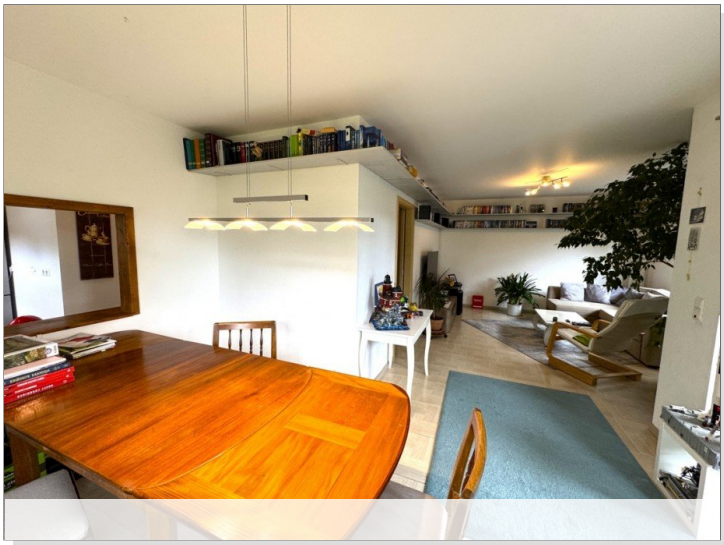


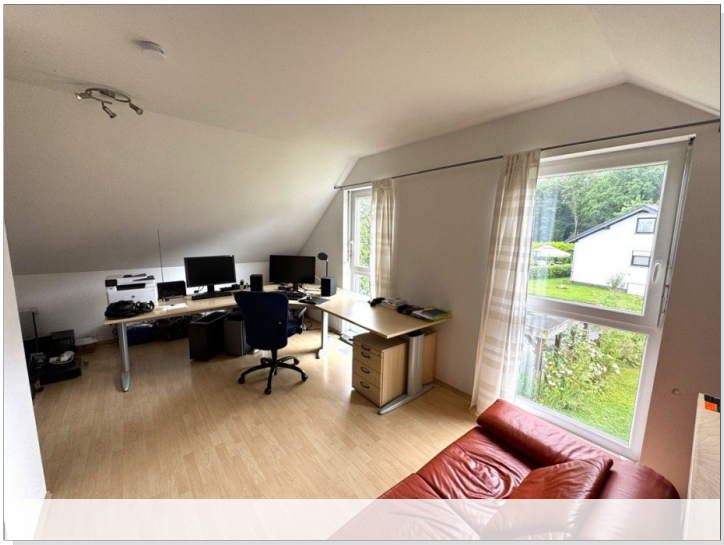
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

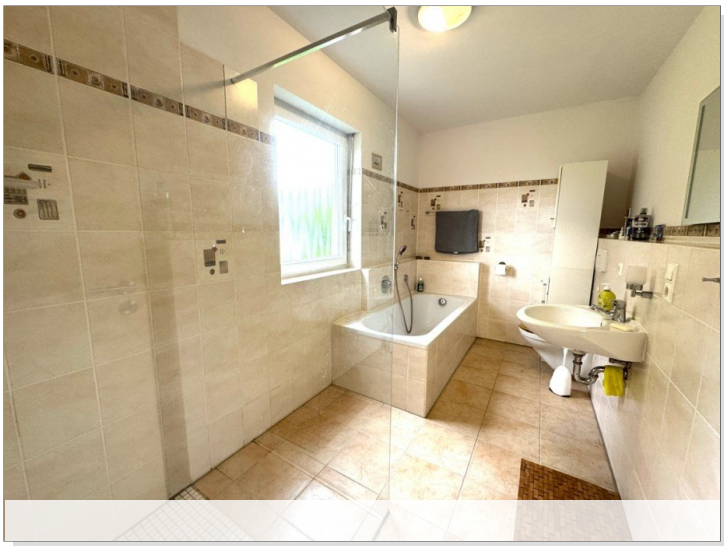
Immobilien Peter Klein GmbH
Rheinstr. 33 ° 56593 Horhausen
Tel.: 02687 91600
info@peterkleinimmobilien.de ° www.peterkleinimmobilien.de

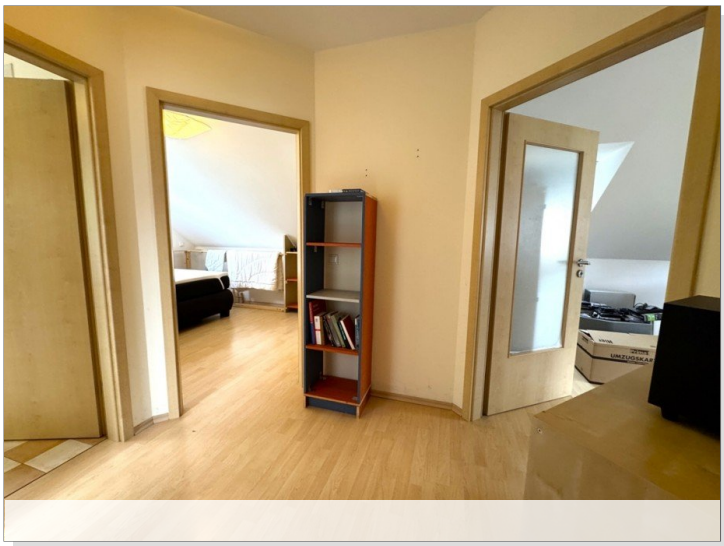
Eckdaten

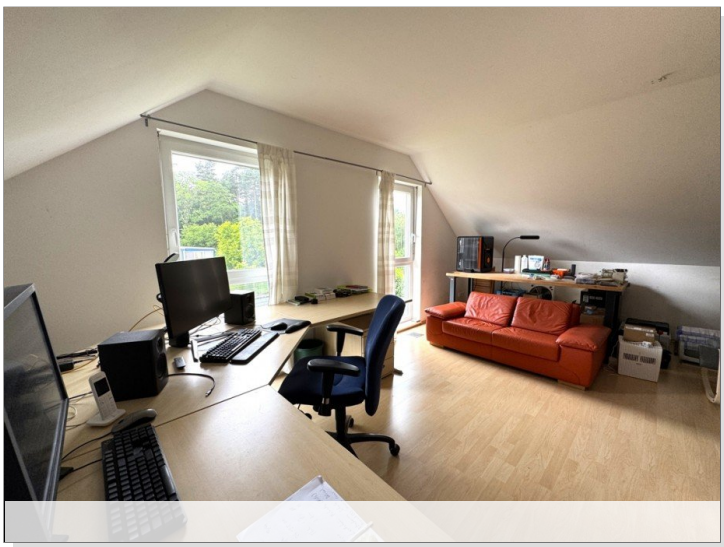
> Einfamilienhaus
> Windhagen
> 4 Zimmer
> 135 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 4269

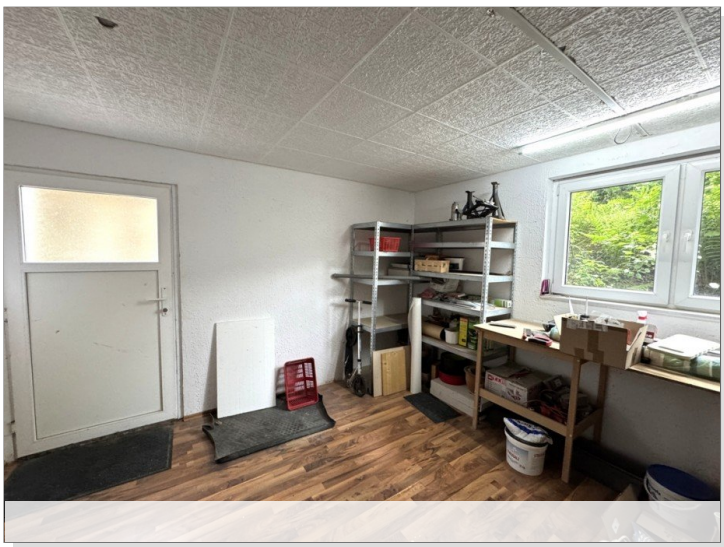










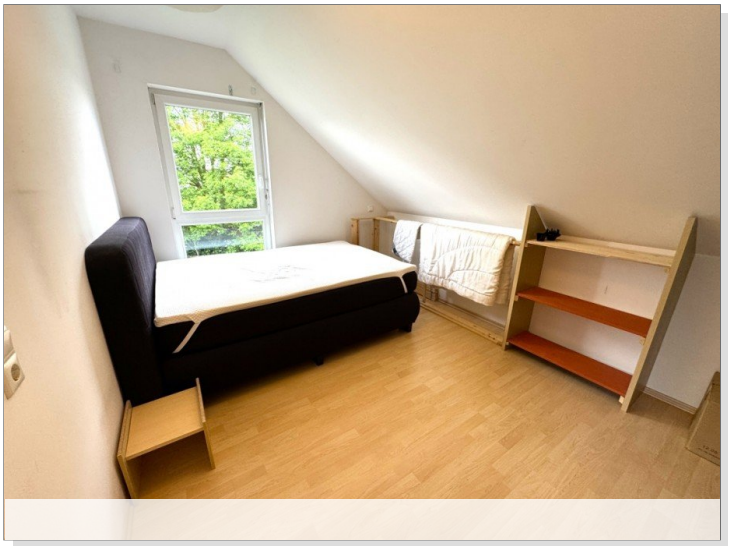


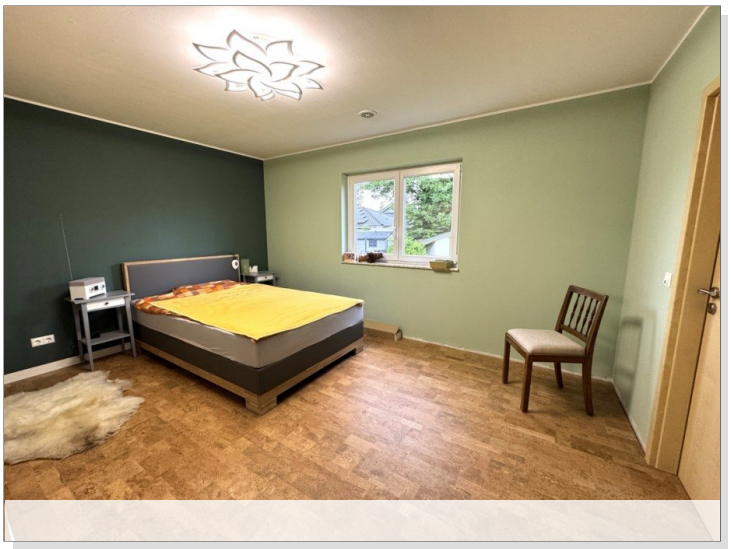
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Immobilien Peter Klein GmbH
Rheinstr. 33 ° 56593 Horhausen
Tel.: 02687 91600
info@peterkleinimmobilien.de ° www.peterkleinimmobilien.de

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Windhagen
> 4 Zimmer
> 135 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 4269





Wannenbad

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Immobilien Peter Klein GmbH
Rheinstr. 33 ° 56593 Horhausen
Tel.: 02687 91600
info@peterkleinimmobilien.de ° www.peterkleinimmobilien.de

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Windhagen
> 4 Zimmer
> 135 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 4269

Ansprechpartner:

Frau Martina Lucas-Klein

Telefon: 0049268791600
E-Mail: info@peterkleinimmobilien.de

Ihre Immobilienexpertin - fundiert ausgebildet und seit Jahrzehnten erfolgreich am Markt.

Firmendaten:

Peter Klein Immobilien GmbH

Rheinstraße 33
56593 Horhausen

Tel.: +49 (0) 2687 / 91 60 0
Fax: +49 (0) 2687 / 91 60 25
E-Mail: info@peterkleinimmobilien.de
Internet: www.peterkleinimmobilien.de

Mitgliedschaft:
Mitglied im Immobilienverband Deutschland IVD Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen e. V.

Mitglied in der Immobilienbörse Mittelrhein

Ihre Notizen:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Windhagen
> 4 Zimmer
> 135 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 4269

AGB:

Geschäfts- und Provisionsbedingungen

Geschäftsgegenstände sind der Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrages oder die Vermittlung eines Vertrages über bebaute und unbebaute Liegenschaften.

Mit Zugang unserer Verkaufsangebote kommt ein Maklervertrag zustande. Der Empfänger erkennt damit unsere Geschäftsbedingungen als verbindlich an. Als Annahme gilt insbesondere die Kontaktaufnahme wegen des durch uns angebotenen Objektes mit uns, dem Verkäufer oder dessen Beauftragten.

Unsere Angebote sind unverbindlich und freibleibend; Irrtum und Zwischenverwertung sind ausdrücklich vorbehalten.

Unsere Angebote sind ausschließlich für den Empfänger bestimmt, von ihm vertraulich zu behandeln und Dritten gegenüber geheim zu halten, es sei denn, dass wir unsere schriftliche Genehmigung zur Weitergabe erteilt haben.

Der Interessent kann sich nur dann darauf berufen, ein angebotenes Objekt bereits als verkäuflich gekannt zu haben, wenn er dem Makler dies innerhalb von 5 Tagen nach Zugang der Objektunterlagen mittels eingeschriebenem Brief oder auf eine andere nachvollziehbare Art und Weise mitteilt und dem Makler gleichzeitig bekannt gibt, woher er die Kenntnis des Objektes erlangt hat, andernfalls gilt der Nachweis des Objektes als von der Immobilienfirma Peter Klein erfolgt.

Sofern aufgrund unserer Aktivitäten, z.B. Internetkontakte oder andere Verkaufsmaßnahmen direkter Verhandlungen mit dem Verkäufer aufgenommen wurden, ist auf unsere Tätigkeit Bezug zu nehmen. Der Inhalt der Verhandlungen ist uns unaufgefordert und unverzüglich mitzuteilen.

Nebenabreden zu unseren schriftlichen Angeboten bedürfen zu Ihrer Wirksamkeit unserer schriftlichen Bestätigung.

Sowohl für die Vermittlung als auch für den Nachweis eines Kauf- oder Erwerbsvertrages, sowie grundstücksgleichen Rechten aus einer Zwangsversteigerung ist vom Verkäufer und vom Käufer eine Provision in Höhe von 3,57% des Gesamtkaufpreises, einschließlich aller mit dem Erwerb zusammenhängenden Nebenabreden oder Ersatzgeschäfte, zu zahlen. Bei einem Gesamtkaufpreis unter 100.000 € beträgt die Provision je 5,95 %. Bei erfolgreicher Vermietung von Wohnraum erhalten wir vom Mieter eine Provision von 2 ,38 Monatskaltmieten inklusive Mehrwertsteuer.

Uns steht auch dann die Provision zu, wenn ein wirtschaftlich gleichartiges oder ähnliches Geschäft zustande kommt, z.B. Kauf statt Miete oder ähnliches.

Uns steht ferner dann die Provision zu, wenn der Angebotsempfänger unser Angebot an einen Dritten weitergibt und dieser den Kauf-, Erwerbs- oder Mietvertrag abschließt bzw. wenn der Angebotsempfänger als gesetzlicher oder rechtsgeschäftlicher Vertreter eines Dritten in eigenem Namen erwerben, kaufen, mieten oder pachten lässt. Als Dritte gelten sowohl Ehepartner, Familienangehörige als auch juristische Personen, die durch den Angebotsempfänger repräsentiert werden.

Alle Provisionen sind verdient und fällig im Zeitpunkt des rechtswirksamen Abschlusses.

Die Immobilienfirma ist berechtigt für Käufer und Verkäufer entgeltlich und uneingeschränkt tätig zu werden. Es verstößt nicht gegen die Unparteilichkeit bei der Höhe des Kaufpreises zu vermitteln, wenn keine Seite Widerspruch erhebt.

Ein uns erteilter Verkaufsauftrag -mündlich oder schriftlich- verpflichtet den Verkäufer uns alle Angaben, die wir für die Durchführung des Auftrages benötigen, vollständig und richtig zu erteilen. Ferner hat uns der Auftraggeber unverzüglich über den Vertragsabschluss, den Vertragspartner und die Vertragskonditionen zu informieren. Der Auftraggeber ist verpflichtet, uns auf Verlangen eine Vertragsabschrift zu überlassen.

Unsere Haftung auf Schadensersatz, gleich aus welchem rechtlichen Grund, ist dergestalt beschränkt, dass wir, soweit es sich nicht um eine Verletzung vertragswesentlicher Pflichten handelt, nur für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit haften. Hinsichtlich des Objektes ist Immobilienfirma auf die Auskünfte der Verkäufer, Vermieter, Bauträger und Behörden angewiesen. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Haftung übernommen werden.

---------- So finden Sie uns ----------
A3 Abfahrt Neuwied/Altenkirchen, B 256 Richtung Altenkirchen, Geschäftssitz: 56593 Horhausen, Rheinstr. 33 (Durchgangsstraße) Parkmöglichkeiten: Am 1. Zebrastreifen im Ort von der Rheinstraße rechts in die Forststraße abbiegen. Direkt auf der rechten Seite finden Sie kostenfreie Firmenparkplätze.

© Immonia GmbH - immoXXL 2026