

EXPOSÉ

Haus verkaufen Großmaischeid! Praktisches Familienhaus - warum noch Miete zahlen?

VERKAUFT

www.peterkleinimmobilien.de

ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus
Adresse: 56276 Großmaischeid
Baujahr: 1951
Zimmerzahl: 6
Wohnfläche (ca.): 130 m²
Nutzfläche (ca.): 65 m²
Grundstücksfläche (ca.): 419 m²
Bauweise: Massiv
Garage: ja

VERKAUFT
€ 172.000,-

Peter Klein Immobilien GmbH

Suevenstr. 35 ° 50679 Köln ° Tel.: 02687 91600
info@peterkleinimmobilien.de ° www.peterkleinimmobilien.de

> Einfamilienhaus
> Großmaischeid
> 6 Zimmer

> 130 m² Wohnfläche
> Objektnummer: V-4106-FK-A



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	56276 Großmaischeid - Neuwied
Baujahr	1951
Zimmerzahl	6
Wohnfläche (ca.)	130 m ²
Nutzfläche (ca.)	65 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	419 m ²
Kaufpreis	172.000,- €
Bauweise	Massiv
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	2
Garage	Anzahl 2
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Endenergiebedarf	230,83 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2032-03-07
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	G
Energieausweis Baujahr	1951
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Kamin	ja
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Ausstattung	STANDARD
Gäste-WC	ja
bezugsfrei ab	sofort
Provision für Käufer	3,57 % inklusive MwSt.

Objektbeschreibung:

Die zum Verkauf stehende Immobilie liegt in einem Ortsteil der Gemeinde Großmaischeid in der Verbandsgemeinde Dierdorf - im Landkreis Neuwied.

Das Objekt ist umgeben von einer gepflegten Nachbarschaftsbebauung. Die Städte Dierdorf, Neuwied und Koblenz sind zeitnah erreichbar.

Raumaufteilung:

Großzügiger Eingangsbereich, neutrales Gäste-WC, Zimmer (ideal als Büro), gemütliche Wohnküche, Wohnzimmer mit Kaminofen.

Obergeschoss:

3 Schlafzimmer, Badezimmer

Untergeschoss:

2 Kellerräume, Heizungsraum, Garage

Ausstattung:

Die Immobilie wurde ca. 1951 in massiver Bauweise errichtet.

Der aktuelle Eigentümer hat die Immobilie vor einigen Jahren erworben und teilweise bereits dem heutigen Geschmack angepasst. Einige Sanierungs- und Renovierungsarbeiten stehen aber noch an z. B. ist der Keller feucht und müsste zudem noch gestaltet werden.

Das Objekt präsentiert sich derzeit im gemütlichen Landhausstil.

Im Wohnzimmer befindet sich ein Ofen (Bj.: 2014), der die Heizung unterstützt.

Die neutrale Einbauküche verbleibt im Objekt.

Gäste/WC und Bad sind neutral gestaltet.

Eine Holzterasse verbindet das Erd- mit dem Obergeschoss.

Ein Anbau eines Balkons in der ersten Etage war geplant.

Beheizt wird die Immobilie mittels Flüssiggas. Die Heizung stammt von 1992.

Ein kleines, pflegeleichtes Grundstück erwartet die neue Eigentümerfamilie.

Eine Garage befindet sich im Haus und Stellplätze vor dem Objekt.

Die Immobilie wird aufgrund einer Trennung veräußert und ist sofort bezugsfrei.

Lagebeschreibung:

Willkommen in der Verbandsgemeinde Dierdorf!

Dierdorf ist eine kleine Stadt im Landkreis Neuwied in Rheinland-Pfalz und liegt im Naturpark Rhein-Westerwald - sehr verkehrsgünstig - fast mittig zwischen den Städten Frankfurt und Köln, auf der Höhe von Neuwied/Rhein. Dierdorf präsentiert sich als hervorragender Standort für Gewerbetreibende und Unternehmer aber auch als sehr angenehmer Wohnort mit Autobahnanschluß und guten klimatischen Bedingungen.

- > Einfamilienhaus
- > Großmaischeid
- > 6 Zimmer

- > 130 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: V-4106-FK-A



Dierdorf als Mittelzentrum ist in der Region bekannt für seine gute Infrastruktur und wird dem entsprechend von vielen Menschen frequentiert.

Die Stadt bietet eine hervorragende Versorgung auf allen wichtigen Gebieten des täglichen Lebens sowie ein reichhaltiges Freizeitangebot! Ein modernes Hallenbad mit Saunagarten, Schlosspark mit Minigolfplatz, Tennis- und Reitanlagen sowie gut ausgebaute Rad- und Wanderwege rund um Dierdorf garantieren viele Möglichkeiten zur Freude und Entspannung. Beste medizinische Versorgung wird durch ein Krankenhaus, verschiedene Fachärzte, Allgemeinmediziner, Apotheken und ein Seniorenzentrum gewährleistet.

Kindergarten, Grundschule, Realschule Plus und ein Gymnasium befinden sich in der Stadt und der näheren Umgebung. Ideal ist, dass der Anschluss zur BAB A3 (Köln/Frankfurt) nur wenige Kilometer entfernt ist, was Dierdorf und seine Gemeinden gerade für Pendler attraktiv macht. Auch die Hochgeschwindigkeitsstrecke des ICE zwischen Köln und Frankfurt/Main läuft an der Autobahn entlang. Der nächste ICE-Bahnhof in Montabaur ist in nur ca. 15-20 Minuten zu erreichen. Über die A3 Köln-Frankfurt haben Sie auch eine direkte Verbindung zur A48 und A61. Weitere Verbindungsstraßen sind die B 413 sowie mehrere Landes- und Kreisstraßen.

Erfüllen Sie sich hier den Traum von der eigenen Immobilie - vor den Toren der Ballungszentren!

Sonstiges:

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 7.3.2032.
Endenergiebedarf beträgt 230.83 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1951.
Die Energieeffizienzklasse ist G.

Peter Klein Immobilien - Immobilienkompetenz seit 1971!

Bei Abschluss des Kaufvertrages beträgt die Käufermaklerprovision 3,57 % inklusive MwSt., bzw. bei einem Kaufpreis unter 100.000 EUR, 5,95 % inkl. MwSt. des Gesamtkaufpreises, einschließlich aller mit dem Erwerb zusammenhängenden Nebenabreden oder Ersatzgeschäfte.
Wir sind für Käufer und Verkäufer zu gleichen Teilen provisionspflichtig tätig.

Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Veräußerer stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht.

Es obliegt unseren Interessenten, die in den Verkaufsunterlagen enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen.

Unser Tipp:

Aufgrund der starken Immobiliennachfrage empfehlen wir Ihnen - vor der ersten Hausbesichtigung ein Beratungsgespräch bei Ihrer Hausbank.

Unser Service für Sie als Eigentümer:

Wir bewerten Ihre Immobilie gerne kostenfrei und stehen Ihnen bis zum erfolgreichen Verkauf sehr gerne mit unserer Erfahrung und Kompetenz zur Verfügung.

Wir behandeln Ihre Daten mit größtmöglicher Sorgfalt + vertraulich!
Mehr unter: www.peterkleinimmobilien.de/Datenschutz.htm.

Objektbilder:



Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Großmaischeid
- > 6 Zimmer

- > 130 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: V-4106-FK-A



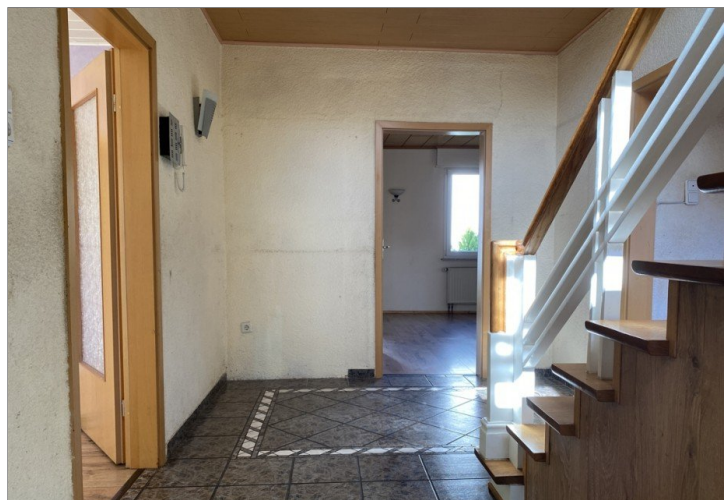
Stellplatz



Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Großmaischeid
- > 6 Zimmer

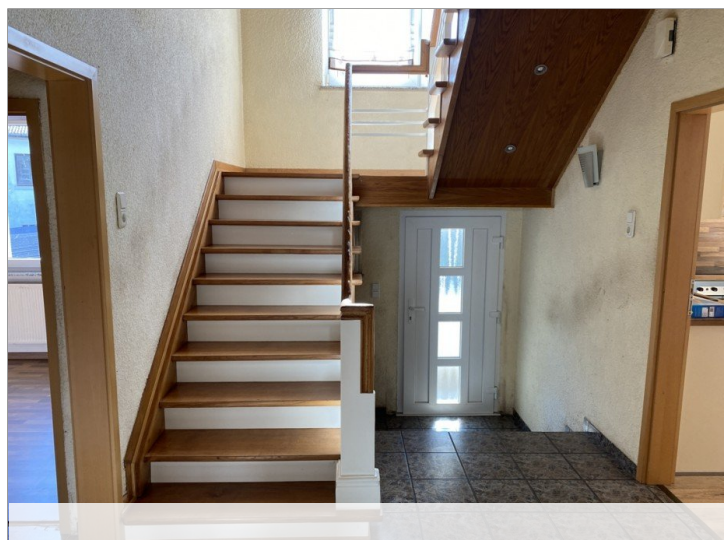
- > 130 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: V-4106-FK-A



Eingangsbereich



Büro im Erdgeschoss



Gäste-WC



Wohnküche



Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Großmaisdied
- > 6 Zimmer

- > 130 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: V-4106-FK-A



Wohnraum offen zum Esszimmer



Wohnzimmer



Esszimmer



Kaminofen im Wohnraum



Gartenzugang vom Esszimmer noch nicht fertig gestellt

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Großmaischeid
- > 6 Zimmer

- > 130 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: V-4106-FK-A



Flur im OG



Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 3



Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Großmaischeid
- > 6 Zimmer

- > 130 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: V-4106-FK-A



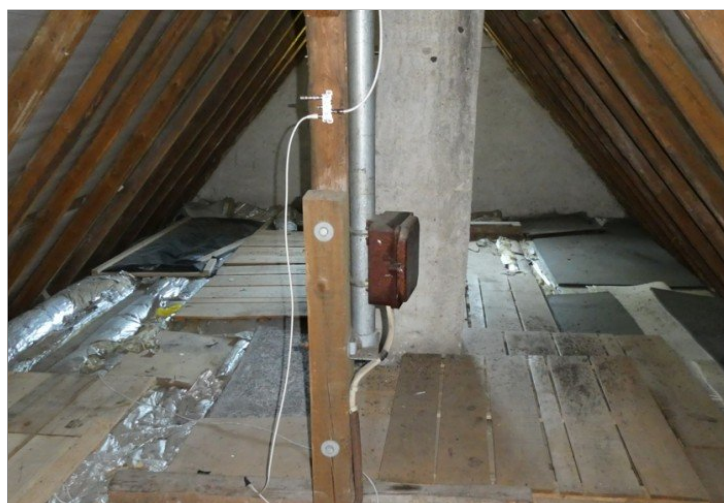
Wannenbad



Keller



Heizungsanlage



Speicher



Keller

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Großmaischeid
- > 6 Zimmer

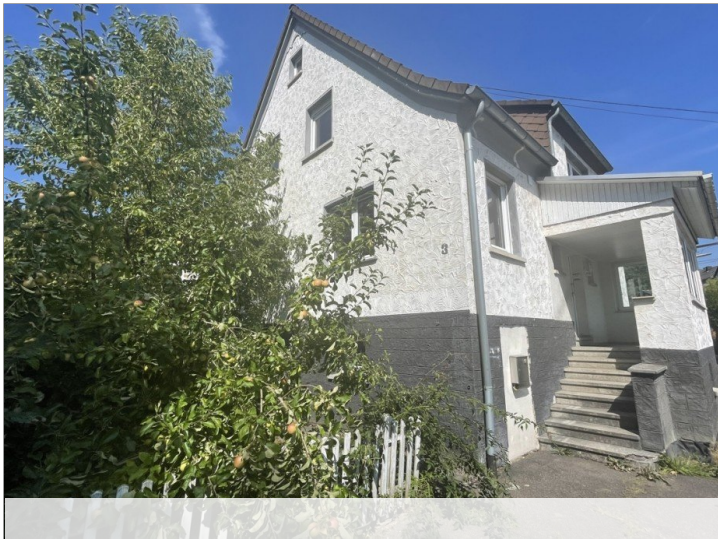
- > 130 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: V-4106-FK-A



Garage



kleiner Flur zwischen WC und Büro



Sicherungskasten

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Großmaischeid
- > 6 Zimmer

- > 130 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: V-4106-FK-A



Keller

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Großmaiseid
- > 6 Zimmer

- > 130 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: V-4106-FK-A

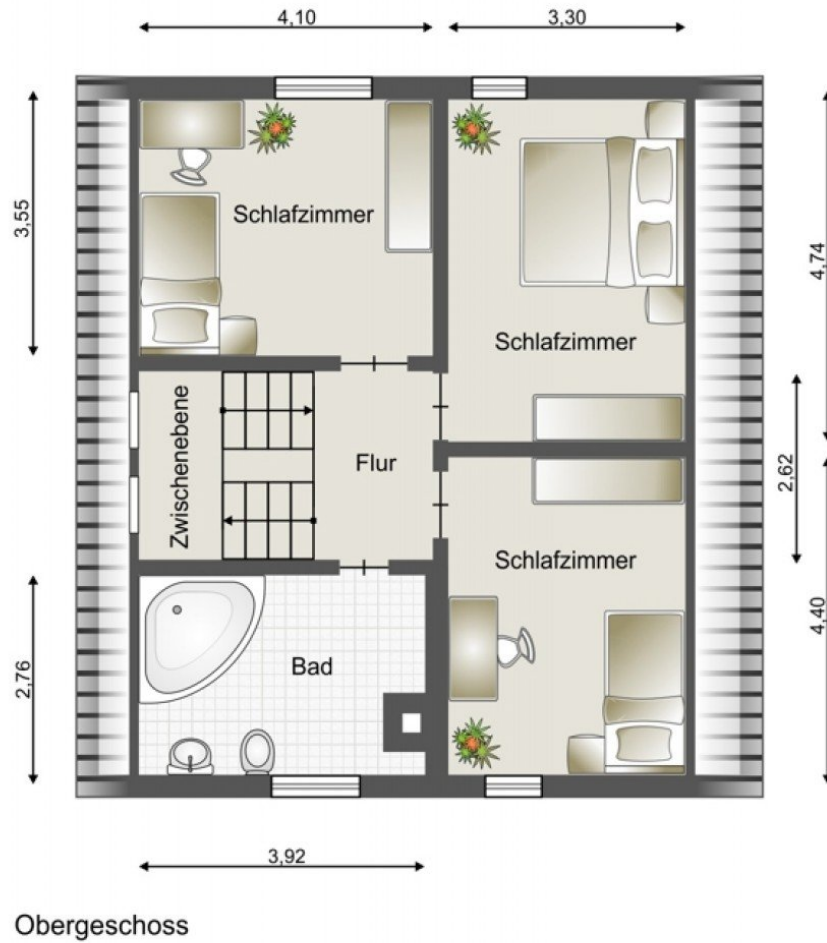


Skizze dient ausschließlich der Darstellung der Räume. Sie sind für planerische Zwecke nicht vorgesehen. Es wird keine Gewähr für die Flächen und

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Großmaiseid
- > 6 Zimmer

- > 130 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: V-4106-FK-A



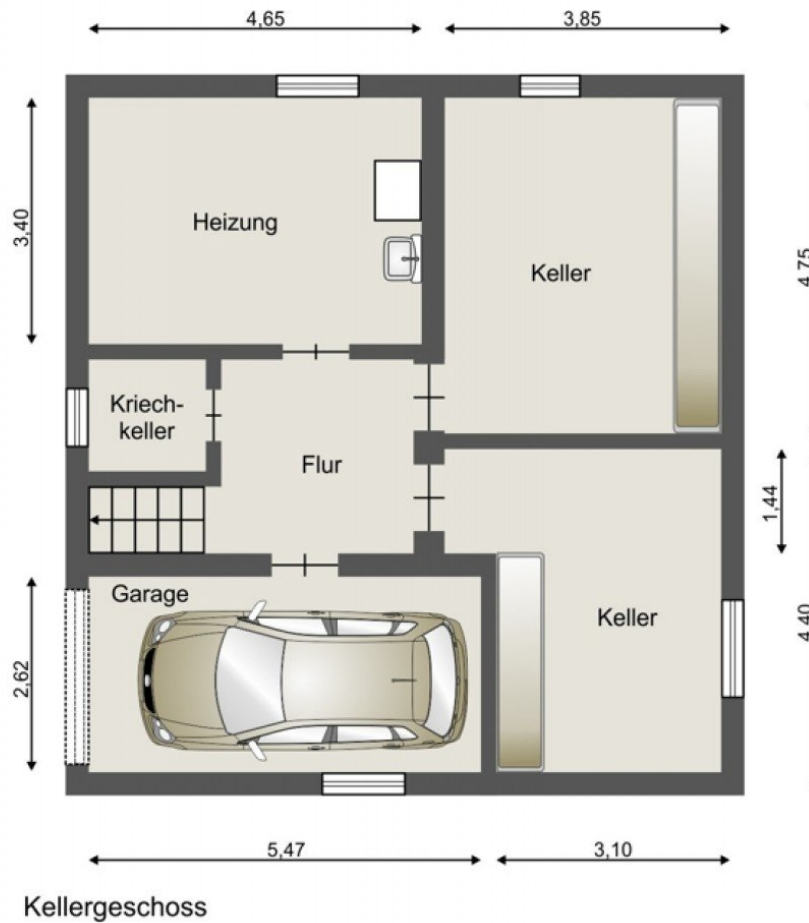
Obergeschoss

Skizze dient ausschließlich der Darstellung der Räume. Sie sind für planerische Zwecke nicht vorgesehen. Es wird keine Gewähr für die Flächen und

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Großmaischeid
- > 6 Zimmer

- > 130 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: V-4106-FK-A



Skizze dient ausschließlich der Darstellung der Räume. Sie sind für planerische Zwecke nicht vorgesehen. Es wird keine Gewähr für die Flächen und

- > Einfamilienhaus
- > Großmaischeid
- > 6 Zimmer

- > 130 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: V-4106-FK-A

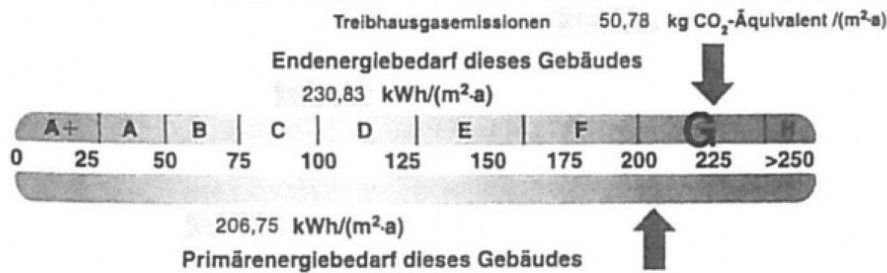


ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. 08.2020

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer: RP-2022-003990179 2

Energiebedarf



Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T¹

Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 230,83 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien ³

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

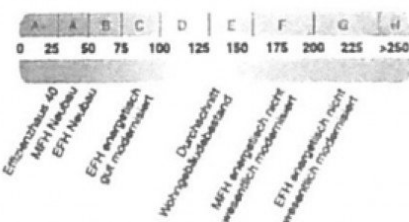
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:	
		%	%
Summe:			

Maßnahmen zur Einsparung ³

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

- Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.
- Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG. Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung %

Vergleichswerte Endenergie ⁴



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG
³ nur bei Neubau
⁴ EFH Einfamilienhaus, MFH Mehrfamilienhaus

> Einfamilienhaus

> Großmaischeid

> 6 Zimmer

> 130 m² Wohnfläche

> Objektnummer: V-4106-FK-A



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.