EXPOSÉ

Haus verkaufen Oberlahr! Hier sagen sich Fuchs und Hase gute Nacht!

Ruhig und doch nicht ALLEIN

ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus
Adresse: 57641 Oberlahr
Baujahr: 1985
Zimmerzahl: 3
Wohnfläche (ca.): 100 m²
Grundstücksfläche (ca.): 821 m²
Terrasse: ja
Bauweise: Massiv
Anzahl Stellplätze: 1

VERKAUFT
€ 139.000,-

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Oberlahr
> 3 Zimmer
> 100 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 4089-KO

Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	57641 Oberlahr - Altenkirchen/Westerwald
Baujahr	1985
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	100 m²
Grundstücksfläche (ca.)	821 m²
Kaufpreis	139.000,- €
Terrasse	ja
Bauweise	Massiv
Anzahl Stellplätze	1
Stellplatzarten	Carport, Freiplatz
Freiplatz	Anzahl 1
Carport	Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	ELEKTRO
Energieausweis Baujahr	1985
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	nein
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Heizung	Fußbodenheizung
Befeuerung	Elektro
Ausstattung	STANDARD
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	08.2022
Provision für Käufer	3,57 % inklusive MwSt.

Objektbeschreibung:

In ruhiger Höhenlage im Naturpark Westerwald liegt dieser idyllische kleine Bungalow inmitten einer gepflegten und sympathischen Nachbarschaft.
Wanderwege starten unmittelbar am Objekt.

Sie mögen die Natur? Sie möchten Ruhe und Entspannung?
Sie wollen dort WOHNEN, wo andere Urlaub machen?
Dann WILLKOMMEN in Ihrer neuen Wohnoase - vor den Toren der Städte Köln, Bonn und Koblenz.

WOHNEN AUF EINER EBENE:
Eingangsbereich, Büro, kleine Küche, Abstellraum, Bad, Lebensraum mit Zugang zur großen überdachten Terrasse, Schlafzimmer.

Die Immobilie ist nicht unterkellert.

Ausstattung:

Die Immobilie wurde ca.1985 in massiver Bauweise errichtet und im Fachwerkstil verkleidet,

Das Objekt präsentiert sich in einem dem Baujahr entsprechenden, gepflegten Zustand.

Die gesamte Fläche der Immobilie beträgt ca. 80 m² - ohne die Nutzfläche im hinteren Grundstücksbereich.

Wissenswertes:
*Isolierverglaste Holzfenster mit Rollläden
*teilweise mit Einbruchssicherung an den Fenstern
*Kaminanschluss möglich
*Stromfußbodenheizung und im Wohnraum zusätzlich Heizkörper.
*Erdgas liegt in der Straße, falls Ergänzung gewünscht

Das ca. 821 m² große, eingezäunte Grundstück ist pflegeleicht gestaltet mit Wiesen, Beeten und Hecken. Eine kleine Werkstatt und Staufläche sind zur Freude eines jeden Gartenliebhabers ebenfalls gegeben.

Das Grundstück bietet einen Parkplatz für ein Wohnmobil, Carport und weitere Stellmöglichkeiten für Ihre Fahrzeuge.

Die Erbauer der Immobilie trennen sich altersbedingt schweren Herzen von dieser kleinen Oase.
Die Eigentümer haben die Immobilie in den ersten Jahren nach Erstellung als Ferienhaus genutzt und die letzten Jahrzehnte als Hauptwohnsitz, bis vor wenigen Monaten.

Der überwiegende Teil des Inventars im Objekt und auf dem Grundstück verbleibt im Objekt (bis auf Wohnzimmerausstattung, einzelne Stücke und private Gegenstände ect.

Das Objekt eignet sich für den Ruhesuchenden 1-2 Personenhaushalt.

Der Energieausweis liegt zur Besichtigung vor.
Die Bebaubarkeit bei diesem Grundstück ist erschöpft. Es wird keine Genehmigung für eine Garage, Anbau oder Aufbau mehr erteilt.

Lagebeschreibung:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Oberlahr
> 3 Zimmer
> 100 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 4089-KO

Willkommen in der Verbandsgemeinde Altenkirchen-Flammersfeld!

Flammersfeld liegt im heilklimatischen Mittelgebirge im Naturpark Rhein-Westerwald. Aufgrund der reizvollen Lage ist Flammersfeld ein ideales Wohngebiet für gestresste Städter, die ländlich und trotzdem stadtnah ihren Traum vom eigenen Haus erfüllen möchten.

Im und am Rande des Mittelpunktortes finden Sie Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Supermärkte, Einzelhandel, die Verbandsgemeindeverwaltung, einen Allgemeinmediziner, Apotheke, Banken und diverse Dienstleister etc.

In der Verbandsgemeinde gibt es Grundschulen und mit der integrierten Gesamtschule in Horhausen alle Schulabschlussmöglichkeiten mit Hauptschulreife, Mittlerer Reife und Hochschulreife (Abitur).
Ein Gymnasium ist in der Kreisstadt Altenkirchen ansässig, wo sich auch das DRK-Krankenhaus befindet. Kindergärten sind in Flammersfeld, Rott, Oberlahr und Horhausen vorhanden.

Flammersfeld liegt verkehrsgünstig.
Man benötigt ca. 10 Autominuten bis zur BAB A3, Anschlussstelle Neuwied/Altenkirchen bzw. Linz/Windhagen und damit sind alle Arbeitsplätze an Rhein und Ruhr zeitnah erreichbar.

Hier ist Ihr Traum vom Eigentum noch preislich erfüllbar.

Sonstiges:

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Endenergieverbrauch beträgt kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1985.

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.

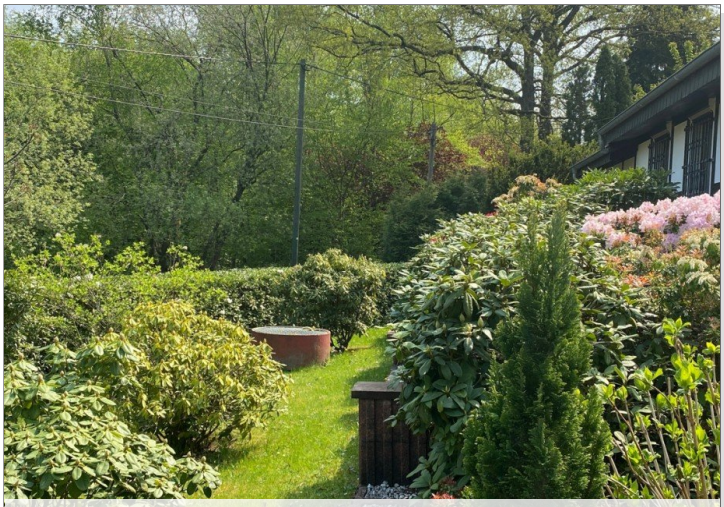
Objektbilder:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

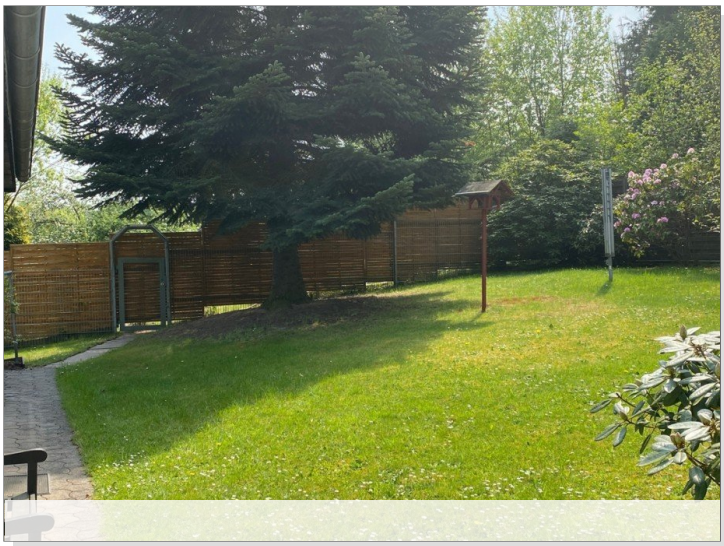
Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Oberlahr
> 3 Zimmer
> 100 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 4089-KO

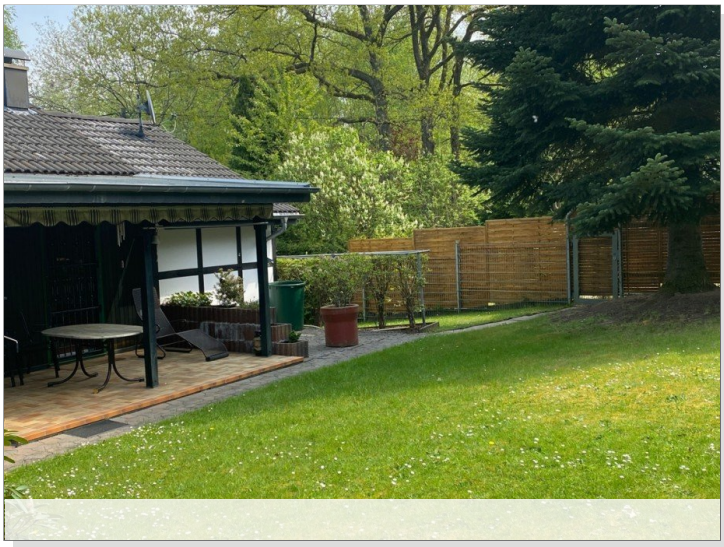


Vorgarten

Überdachte Terrasse



Küche mit angrenzendem HWR



Essbereich

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Oberlahr
> 3 Zimmer
> 100 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 4089-KO

Wohnbereich

Duschbad

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Oberlahr
> 3 Zimmer
> 100 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 4089-KO

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
> Oberlahr
> 3 Zimmer
> 100 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 4089-KO

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