

## Haus verkaufen Peterslahr! Platz für Träume - Familienidylle auf großem Grundstück!



### ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus  
Adresse: 57632 Peterslahr  
Baujahr: 1977  
Zimmerzahl: 5  
Wohnfläche (ca.): 160 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche (ca.): 30 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche (ca.): 1.200 m<sup>2</sup>  
Terrasse: ja  
Bauweise: Massiv

**VERKAUFT**  
**€ 259.000,-**

> Einfamilienhaus  
> Peterslahr  
> 5 Zimmer

> 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
> Objektnummer: 4235-DP



## Objekteckdaten:

|                            |                                  |
|----------------------------|----------------------------------|
| Objektart                  | Einfamilienhaus                  |
| Adresse                    | 57632 Peterslahr                 |
| Baujahr                    | 1977                             |
| Zimmerzahl                 | 5                                |
| Wohnfläche (ca.)           | 160 m <sup>2</sup>               |
| Nutzfläche (ca.)           | 30 m <sup>2</sup>                |
| Grundstücksfläche (ca.)    | 1.200 m <sup>2</sup>             |
| Kaufpreis                  | 259.000,- €                      |
| Terrasse                   | ja                               |
| Bauweise                   | Massiv                           |
| Garage                     | ja                               |
| Stellplätze                | ja                               |
| Stellplatzarten            | Garage, Freiplatz                |
| Energieausweis             | Verbrauchsausweis                |
| Wesentlicher Energieträger | GAS                              |
| Energieverbrauchskennwert  | 123,90 kWh / (m <sup>2</sup> *a) |
| Energieausweis gültig bis  | 1935-06-11                       |
| Energieausweis Jahrgang    | vor 1.5.2014                     |
| Energieausweis Werteklasse | D                                |
| Energieausweis Baujahr     | 1977                             |
| Energieausweis Gebäudeart  | Wohngebäude                      |
| Unterkellert               | ja                               |
| Schlafzimmer               | 3                                |
| Badezimmer                 | 2                                |
| Befeuerung                 | Gas                              |
| Ausstattung                | STANDARD                         |
| Gäste-WC                   | ja                               |
| bezugsfrei ab              | flexible Übergabe                |
| Provision für Käufer       | 3,57 %                           |

## Objektbeschreibung:

Wohnen, wo andere Urlaub machen - familienfreundliches Einfamilienhaus im Naturpark Rhein-Westerwald!

In idyllischer Wohnlage mit angenehm viel Abstand zum Nachbarn, mitten im Naturpark Rhein-Westerwald, erwartet Sie dieses charmante

Einfamilienhaus in einem ruhigen Ortsteil von Neustadt (Wied). Nur ca. 10 Fahrminuten von der A3 entfernt, genießen Sie hier die perfekte Kombination aus naturnahem Wohnen und guter Erreichbarkeit der Städte Köln, Bonn und Koblenz.

Die Immobilie liegt in einem gepflegten Wohnumfeld und bietet ideale Bedingungen für Familien, Naturfreunde und Ruhesuchende. Auf dem großzügigen, naturbelassenen Grundstück mit weitläufiger Wiese eröffnen sich vielfältige Möglichkeiten - ob als Spielfläche, Gemüsegarten oder persönliche Wohlfühloase im Grünen.

### Raumaufteilung:

#### Erdgeschoss:

Eingangsbereich, Gäste/WC, Arbeitsküche mit praktischem Abstellraum, Ess/Wohnzimmer mit Zugang zum Panoramabalkon.

Obergeschoss: - Wohnraumähnlich nachträglich ausgebaut - Büro, geräumiges Bad, Schlafzimmer.

#### Untergeschoss:

Elternschlafzimmer, neutrales Bad, Kind/Büro mit Zugang zur Terrasse und in den Garten, Kellerbereich.

### Ausstattung:

Solides Einfamilienhaus mit großem Garten und viel Potenzial - ein ideales Zuhause für Familien, die Wert auf Ruhe, Platz und Gestaltungsmöglichkeiten legen.

#### Besondere Merkmale im Überblick:

\*Fläche mit Potenzial: Ursprünglich 1977 erbaut, 1992 durch Dachgeschossausbau wohnraumähnlich erweitert. ( ca. 120 m<sup>2</sup> verteilen sich auf Erd- und Untergeschoss + ca. 40 m<sup>2</sup> Fläche wurden wohnraumähnlich vom Vorbesitzer ausgebaut.)

\*Esszimmer mit Kachelofen: aktuell nicht betriebsbereit

\*Elegante Wendeltreppe: als stilvolle Verbindung zwischen den Etagen

\*Barrierearm: mit Treppenlift zwischen Erd- und Untergeschoss

\*Unterkellerte Garage: inklusive hochwertig ausgestatteter Werkstatt (Werkzeug und Regale verbleiben im Objekt)

\*Separate Sauna: von außen zugänglich - Rückzugsort für entspannte Stunden

\*Großzügige Sommerterrasse: nachträglich gebaut - ideal für gesellige Abende

> Einfamilienhaus

> Peterslahr

> 5 Zimmer

> 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 4235-DP



\*Zusätzliche Gartenfläche: angrenzende, gepachtete Parzelle (nur 26 EUR/Jahr) - ideal zur Lagerung von Gartengeräten oder als Erweiterung der Gartenfläche

Technische Ausstattung:

\*Überwiegend erneuerte weiße Kunststoff-Isofenster

\*Moderne, einbruchssichere Haustür

\*Gaszentralheizung mit Warmwasseraufbereitung (Baujahr 2010) - effizient mit guten Verbrauchswerten

\*Bis auf das Gäste-WC wurden die Bäder in neutralem, zeitlosem Stil erneuert

\*Garage an das Haus angebaut - Unterkellerung als Werkstatt genutzt - Stellplatz davor im Freien - weitere Parkplätze im Vorgarten zur Errichtung möglich

Zustand und Hinweise:

Das Haus befindet sich in einem gepflegten, dem Baujahr entsprechenden Zustand. Eine Modernisierung - insbesondere im Innenbereich und an der rückseitigen Fassade rund um den Kamin - ist empfehlenswert. Ein lokaler Feuchtigkeitsschaden im Kellerbereich ist vorhanden.

Die Eigentümer bevorzugen eine Übergabe inklusive Inventar, da der Umzug in eine bereits eingerichtete Seniorenwohnung erfolgt. Eine zeitnahe Übergabe ist möglich.

Fazit:

Dieses Einfamilienhaus bietet die perfekte Basis für eine Familie, die großzügig wohnen und ihr Zuhause individuell gestalten möchte. Substanz, Lage und Erweiterungsmöglichkeiten überzeugen - entdecken Sie Ihr neues Zuhause bei einer persönlichen Besichtigung!

## Lagebeschreibung:

Willkommen in Neustadt (Wied) - Leben, wo andere Urlaub machen

Eingebettet in die reizvolle Landschaft des Naturparks Rhein-Westerwald, bietet Neustadt (Wied) mit seinen charmanten Ortsteilen ein attraktives Zuhause für alle, die stadtnah wohnen und gleichzeitig die Ruhe der Natur genießen möchten. Die Gemeinde liegt verkehrsgünstig im Norden von Rheinland-Pfalz im Kreis Neuwied - zentral zwischen den Metropolregionen Köln/Bonn und Frankfurt/Koblenz.

Optimale Lage für Berufspendler

Durch die Nähe zur A3 ist die Region hervorragend angebunden. Die Städte Köln und Bonn sind in rund 30-40 Minuten erreichbar - ideal für Pendler, die entspannt im Grünen wohnen möchten.

Hohe Lebensqualität dank gesunder Umgebung

Das milde Mittelgebirgsklima im Wiedtal ist nicht nur landschaftlich reizvoll, sondern wird auch aus medizinischer Sicht geschätzt - insbesondere bei Atemwegs-, Herz- und Kreislauferkrankungen. Die grünen Täler und bewaldeten Höhen sorgen für ein gesundes Wohnklima und ein Gefühl von Erholung im Alltag.

Starke Infrastruktur und gute Versorgung

Neustadt (Wied) überzeugt durch eine sehr gute Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Geschäfte des täglichen Bedarfs sind bequem erreichbar. Familien profitieren von einem umfassenden Bildungs- und Betreuungsangebot - mit mehreren Kindergärten, einer Grundschule, einer Realschule plus sowie einem Gymnasium am Ort.

Medizinisch bestens versorgt

Mehrere Haus- und Facharztpraxen gewährleisten eine zuverlässige medizinische Versorgung. Auch Pflegeeinrichtungen und Apotheken sind vor Ort vorhanden.

Freizeit und Natur direkt vor der Haustür

Ob Wandern, Radfahren, Reiten oder einfach Entspannen - der Naturpark Rhein-Westerwald bietet vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung. Sportvereine, Spielplätze, kulturelle Angebote sowie katholische und evangelische Kirchengemeinden schaffen ein lebendiges Miteinander und ein starkes Gemeinschaftsgefühl.

## Sonstiges:

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.6.1935.

Endenergieverbrauch beträgt 123.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

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

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Peterslahr
- > 5 Zimmer

> 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 4235-DP



ihre Richtigkeit hin zu überprüfen.

Unsere Empfehlung:

Aufgrund der aktuellen Finanzierungsproblematik, raten 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 mit unserer Erfahrung und Kompetenz zur Verfügung.

## Objektbilder:



Blick vom Balkon



Seitenansicht

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Peterslahr
- > 5 Zimmer

- > 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 4235-DP



Terrasse Untergeschoss



Gäste/WC Erdgeschoss



angepachtetes Grundstück



Wohnzimmer



Balkon



Wohnzimmer

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Peterslahr
- > 5 Zimmer

- > 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 4235-DP



Wohnzimmer



Flur Untergeschoss



Essbereich



Bad Untergeschoss



Küche mit Abstellraum



Kind/Büro Untergeschoss

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Peterslahr
- > 5 Zimmer

- > 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 4235-DP



Obergeschoss



Bad Obergeschoss



Obergeschoss Raum



# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Peterslahr
- > 5 Zimmer

- > 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 4235-DP



**Ansprechpartner:**



**Frau Jasmin Otto**

**Telefon: 0049268791600**

**E-Mail:** [info@peterkleinimmobilien.de](mailto:info@peterkleinimmobilien.de)

Immobilienkompetenz der nächsten  
Generation - mit Engaement, Fachwissen und  
Gespür für den 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](mailto:info@peterkleinimmobilien.de)

**Internet:** [www.peterkleinimmobilien.de](http://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:**

> Einfamilienhaus

> Peterslahr

> 5 Zimmer

> 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 4235-DP



## 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.