

EXPOSÉ

Haus verkaufen Puderbach! Fachwerk küsst Moderne -
Landhausjuwel in ruhiger Traumlage im Westerwald!



ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus
Adresse: 56305 Puderbach
Baujahr: 1890
Zimmerzahl: 5
Wohnfläche (ca.): 180 m²
Nutzfläche (ca.): 45 m²
Grundstücksfläche (ca.): 2.150 m²
Terrasse: ja
Garage: ja

VERKAUFT

> Einfamilienhaus
> Puderbach
> 5 Zimmer

> 180 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 4242-BN



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	56305 Puderbach - Altenkirchen/Westerwald
Baujahr	1890
Zimmerzahl	5
Wohnfläche (ca.)	180 m ²
Nutzfläche (ca.)	45 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	2.150 m ²
Kaufpreis	auf Anfrage
Terrasse	ja
Garage	ja
Stellplätze	ja
Stellplatzarten	Garage, Freiplatz
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieausweis Baujahr	1890
Unterkellert	teilweise
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Küche	Einbauküche
Kamin	ja
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Ausstattung	GEHOBEN
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Provision für Käufer	3,57 % inklusive MwSt.

Objektbeschreibung:

Charmantes Fachwerkhaus mit modernem Landhausflair in idyllischer Lage sucht neue Eigentümer!

Dieses liebevoll sanierte Fachwerkhaus liegt am ruhigen Ortsrand eines gepflegten kleinen Dorfes im Naturpark Rhein-Westerwald - umgeben von Wiesen, Wäldern und einer intakten Nachbarschaft.

Außen zeigt sich das Anwesen im traditionellen Fachwerkstil, innen überrascht es mit hellem, modernem Landhausflair und einer warmen, einladenden Atmosphäre. Materialien und Gestaltung wurden mit viel Feingefühl aufeinander abgestimmt - hier vereinen sich Charakter,

Komfort und Stil zu einem harmonischen Ganzen.

Die Nachbarschaft ist offen und herzlich - geprägt von Eigennutzern, die neue Nachbarn gern willkommen heißen.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und ärztliche Versorgung befinden sich in den nahegelegenen Orten Flammersfeld und Puderbach - beide in rund fünf bis zehn Minuten mit dem Auto erreichbar.

Dieses außergewöhnliche Zuhause richtet sich besonders an kreative Paare, die großzügig, stilvoll und ruhig wohnen möchten - ohne den Anschluss an die Metropolregion zu verlieren. Dank der guten Anbindung an die Autobahn A3 sowie der Nähe zu den Städten Bonn, Köln und Koblenz lassen sich Beruf und Familie bestens mit einem Leben im Grünen verbinden.

Ob Homeoffice mit Blick ins Grüne, inspirierendes Atelier oder ein Ort, an dem man nach einem vollen Arbeitstag zur Ruhe kommt - dieses Haus bietet Raum für individuelle Lebenskonzepte. Es verbindet charmant das Ursprüngliche mit dem Komfort des Modernen und erfüllt damit höchste Ansprüche an Lebensqualität in ländlicher Lage.

Raumaufteilung Ihres neuen Zuhauses

Erdgeschoss:

Eingangsbereich, Gäste-WC, großes Wohn-/Esszimmer mit gemütlichem Kachelofen und Zugang zur teils überdachten großen Sonnenterrasse, großzügige Wohnküche, Heizungsraum, Bad mit separater Dusche und WC, Hauswirtschaftsraum + Zugang zur Garage.

Obergeschoss:

Gäste/Büro 1, Schlafzimmer mit Ankleide und en suite Wannenbad, Büro 2/Gäste, gemütliches Studiozimmer mit Duschbad.

Dachgeschoss (Speicher):

Nicht ausgebaut, aber mit Stehhöhe - erreichbar über eine Holztreppe. Zwei große Räume mit Potenzial für zusätzliche Nutzung.

Keller:

Teilunterkellert - ein großer Raum mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten.

Ausstattung:

Die Grundmauern dieses historischen Fachwerkhauses reichen Schätzungen zufolge bis in die späten Jahre des 19. Jahrhunderts zurück - genaue Aufzeichnungen liegen leider nicht vor. Im Jahr 1974 wurde das Gebäude um einen praktischen Anbau ergänzt, der später von den Vorbesitzern wohnlich ausgebaut wurde.

In den vergangenen fünf Jahren haben die heutigen Eigentümer das Anwesen mit viel Sorgfalt saniert und modernisiert. Entstanden ist ein behutsam erneuertes Zuhause, das zeitgemäßen Komfort mit dem ursprünglichen Charakter des Hauses vereint. Alte Balken, strukturierte

> Einfamilienhaus

> Puderbach

> 5 Zimmer

> 180 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 4242-BN



Böden und natürliche Materialien fügen sich harmonisch in die stilvolle Wohnatmosphäre ein. Großzügige, bewusst reduzierte Raumaufteilungen sorgen für Weite und Ruhe.

Details im Überblick:

Die Deckenhöhe beträgt im Erdgeschoss ca. 1,94 bis 2,00 m, im Anbau und Obergeschoss ca. 2,30 m.

Zwei Kachelöfen - je einer im Haupthaus und im Anbau - sorgen für behagliche Wärme.

Moderne Kunststoffenster mit Isolierverglasung (teilweise jüngst erneuert).

Neuwertige Gaszentralheizung (11/2024) mit Warmwasseraufbereitung.

Überwiegend Holzböden und keramische Beläge.

Geschmackvoll modernisierte bzw. neu gestaltete Bäder und zwei separate Gäste-WCs.

Eine geschmackvolle Einbauküche kann käuflich hinzuerworben werden.

Das 2.171 m² große Grundstück bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten: gepflegte Beetflächen, alte Obstbäume, sonnige Wiesen sowie Platz für Wildblumen, Gemüseanbau oder Kleintierhaltung.

Ein ehemaliger Pferdestall wurde zur Werkstatt umgestaltet, das Gartenhaus bietet Platz für Geräte - und als echtes Highlight lädt ein offenes gestaltetes "Sommerwohnzimmer" zum Verweilen im Grünen ein.

Eine Garage direkt am Haus sowie zwei davorliegende Stellplätze decken den aktuellen Bedarf - bei Wunsch lässt sich zusätzliche Parkfläche unkompliziert schaffen.

Dieses Haus ist mehr als eine Immobilie - es ist ein Rückzugsort mit Seele, gepflegt und bezugsbereit, ohne erkennbaren Renovierungsstau.

Vor der ersten Besichtigung bitten die Eigentümer um einen Bonitätsnachweis - vielen Dank für Ihr Verständnis.

Die aktuellen Besitzer erwarben das Haus vor fünf Jahren von einer Familie, die es zuvor über mehrere Jahrzehnte hinweg bewohnte. Aufgrund eines familiären Schicksalsschlags zieht die Verkäuferfamilie nun näher zu ihren Angehörigen.

Der Energieausweis wird zur Besichtigung vorliegen.

Wichtig zu wissen: Der Anbau ist baurechtlich als Nutzfläche deklariert. Die reine Wohnfläche beträgt 140 m².

Lagebeschreibung:

Willkommen im Naturpark Rhein-Westerwald!
Eingebettet in sanfte Hügel, weite Wälder und idyllische Ortschaften bietet der Naturpark Rhein-Westerwald eine besonders lebenswerte Umgebung - naturnah, ruhig und dennoch gut angebunden.

Zwischen Altenkirchen und Dierdorf gelegen, profitieren Sie von einer ländlichen Wohnlage mit hoher Lebensqualität und guter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, ärztliche Versorgung und Freizeitangebote sind schnell erreichbar. Über die nahe A3 gelangen Sie zügig nach Köln, Bonn, Frankfurt oder Koblenz.

Die Region zeichnet sich durch ein angenehmes Mittelgebirgsklima mit sauberer Luft aus - ein anerkanntes Reizklima, das besonders wohltuend für Herz- und Kreislauferkrankte ist.

Hinzu kommt ein weiterer Vorteil: Immobilien im Naturpark Rhein-Westerwald sind im Vergleich zu städtischen Ballungsräumen noch zu attraktiven Preisen erhältlich. Wer ruhiges Wohnen in naturnaher Umgebung sucht, findet hier ein ausgezeichnetes Preis-Leistungs-Verhältnis - ideal für Familien, Ruhesuchende oder Berufspendler gleichermaßen.

Sonstiges:

Peter Klein Immobilien - Immobilienkompetenz seit 1971

Die Käuferprovision beträgt 3,57 % inkl. MwSt. vom gesamten Kaufpreis, einschließlich aller Nebenabreden oder Ersatzgeschäfte im Zusammenhang mit dem Erwerb. Wir sind sowohl für den Käufer als auch für den Verkäufer provisionspflichtig tätig - zu gleichen Teilen und im gemeinsamen Interesse einer erfolgreichen Vermittlung.

Bitte beachten Sie: Sämtliche Objektinformationen, Grundrisse, Pläne und Unterlagen beruhen auf Angaben des Eigentümers. Eine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit können wir daher nicht übernehmen. Wir empfehlen allen Interessenten, die bereitgestellten Informationen eigenständig zu prüfen.

Wir behandeln Ihre persönlichen Daten mit höchster Sorgfalt und absoluter Vertraulichkeit.

Details dazu finden Sie unter:

www.peterkleinimmobilien.de/Datenschutz.htm

Peter Klein Immobilien - Vertrauen seit über 50 Jahren

Objektbilder:

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Puderbach
- > 5 Zimmer

- > 180 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 4242-BN



Wohnen im eigenen Park



Tradition in Bestform!



Wo Stille wohnt!



Hier fühlt man sich wohl



Ihre Oase der Ruhe!



Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Puderbach
- > 5 Zimmer

- > 180 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 4242-BN



Ehemaliger Pferdestall



So selten wie besonders!



Pflegeleichtes Grundstück



SommerWOHNEN



Zwischen alten Bäumen

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Puderbach
- > 5 Zimmer

- > 180 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 4242-BN



gemütliches Studio



Speicher - Stauraum



Flur OG



Bad im Studio



Büro

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Puderbach
- > 5 Zimmer

- > 180 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 4242-BN



Bad Elternschlafzimmer



Wohnküche



Elternschlafzimmer



Bad EG



Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Puderbach
- > 5 Zimmer

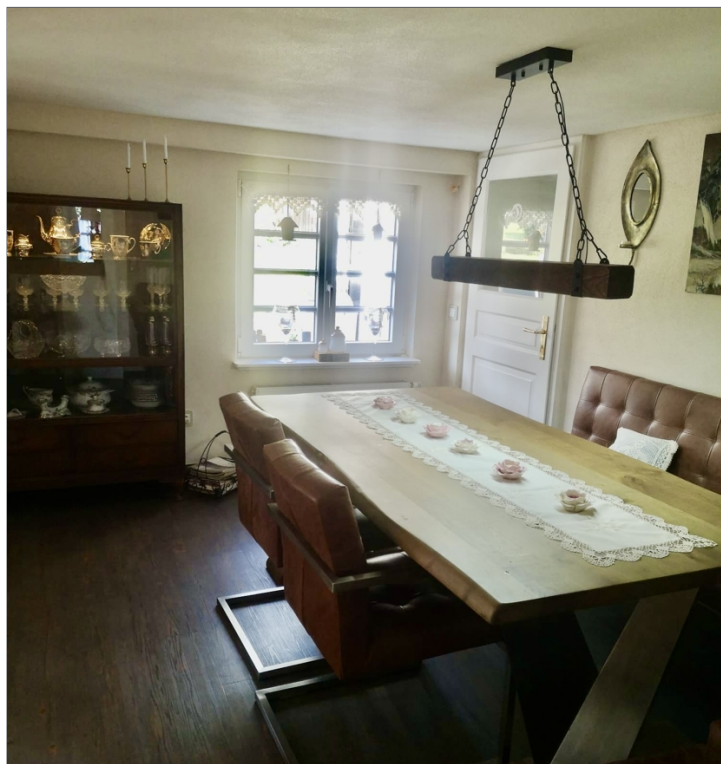
- > 180 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 4242-BN



Hauswirtschaftsraum



Wohnen



Essen

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Puderbach
- > 5 Zimmer

- > 180 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 4242-BN



Eingangsbereich



Gäst WC mit Dusche

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Puderbach
- > 5 Zimmer

- > 180 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 4242-BN



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:

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins or other markings on the paper.

> Einfamilienhaus

> Puderbach

> 5 Zimmer

> 180 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 4242-BN



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.