EXPOSÉ

Haus verkaufen Werlenbach! Warum noch Miete zahlen?

ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus
Adresse: 56307 Werlenbach
Baujahr: 1976
Zimmerzahl: 4
Wohnfläche (ca.): 125 m²
Nutzfläche (ca.): 15 m²
Grundstücksfläche (ca.): 459 m²
Terrasse: ja
Garage: ja

VERKAUFT
€ 150.000,-

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Werlenbach
> 4 Zimmer
> 125 m² Wohnfläche
> Objektnummer: V-3973-RW-A

Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	56307 Werlenbach - Neuwied
Baujahr	1976
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	125 m²
Nutzfläche (ca.)	15 m²
Grundstücksfläche (ca.)	459 m²
Kaufpreis	150.000,- €
Terrasse	ja
Garage	ja
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	2030-08-20
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Baujahr	2000
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Öl
bezugsfrei ab	3-4 Monate ab Kauf
Provision für Käufer	3,48 % inkl. MwSt.

Objektbeschreibung:

Diese Immobilie befindet sich im kleinen, gepflegten Ortsteil Werlenbach in der Verbandsgemeinde Puderbach. Überqueren Sie die kaum befahrene Seitenstraße und Sie befinden sich sofort auf den schönen Wanderwegen inmitten des Naturparks.

Die A3 Anschlussstelle sowie die B256 sind nur 5 Autominuten entfernt - damit erreichen Sie Ihren Arbeitsplatz in Neuwied, Siegburg, Bonn und Köln zeitnah.

Einkaufsmöglichkeiten aller Art, ebenso wie die ärztliche Versorgung ist innerhalb von 5 bis 10 Autominuten gewährleistet (Puderbach, Urbach, Einkaufspark Gierenderhöhe).

Umgeben ist die zum Verkauf stehende Immobilie von einer gepflegten Nachbarschaftsbebauung.

Diese ideale Einsteigerhaus erwartet die junge, handwerklich begabte Familie! Schaffen Sie sich mit Eigenleistung Ihr eigenes, gemütliches ZUHAUSE!

RAUMAUFTEILUNG

Erdgeschoss- WOHNEN auf einer Ebene möglich:
Wohndiele, Wohnküche, heller Wohnbereich mit Zugang zum Panoramabalkon, Schlafzimmer, Hauptbad mit Wanne und Dusche

Untergeschoss - mit separatem Zugang:
Kinderzimmer, großer Raum mit Ausgang in den Garten, Duschbad, Kellerraum mit Heizung, Öltank.

Ausstattung:

Küssen Sie Dornröschen wach und verwirklichen Sie Ihren Traum vom Eigenheim!

Eine grundsolide Immobilie in massiver Bauweise erwartet den neuen Erwerber. Der Eigentümer musste nun nach 20 Jahren seinen Wohnsitz altersbedingt aufgeben.

Die gesamte Wohnfläche von ca. 125 m² verteilt sich großzügig über zwei Wohnebenen und bietet idealen Platz für den 1-4 Personenhaushalt. Das Untergeschoss verfügt über einen separaten Zugang.

Die Ausstattung der Immobilie entspricht überwiegend dem Baujahr und müsste dem heutigen Zeitgeist angepasst werden, wie zum Beispiel die Böden, Bäder oder Fenster.

Eine Holztreppe verbindet die einzelnen Etagen miteinander.

Die beiden Bäder im Haus entsprechen dem Stil des Baujahres.

Es befinden sich überwiegend neutral geflieste Böden im Haus.

Die Holzfenster sind isolierverglast und mit Rollläden ausgestattet - der überwiegende Teil müsste jedoch erneuert werden.

Die Beheizung der Immobilie erfolgt über eine Ölzentralheizung der Firma Buderus.

Vom lichtdurchfluteten Wohnbereich im Erdgeschoss gelangen Sie auf den Panoramabalkon mit einem wunderschönen Blick in die Ferne.

Stellplatzprobleme ADÉ! Ihre Fahrzeuge können Sie direkt vor dem Objekt, bzw. in der Garage abstellen.

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Die Garage ist komplett unterkellert und bietet somit reichlich Stauraum!

Das ca. 460 m² große Grundstück ist nicht zu groß und nicht zu klein! Es besteht aus einem kleinen Wiesenteil und Beetanlagen. In den letzten Jahren wurde die Gartenpflege jedoch etwas vernachlässigt.

Erschaffen Sie sich hier Ihren eigenen Garten Eden! Auch Kinder oder Vierbeiner kommen hier auf Ihre Kosten - das Grundstück biete freie Entfaltungsmöglichkeiten!

Wann dürfen wir Ihnen Ihr neues Zuhause zeigen?

Lagebeschreibung:

Das "Puderbacher Land" heißt Sie Willkommen!

Die Verbandsgemeinde Puderbach liegt zwischen den Städten Neuwied und Altenkirchen, inmitten von Wäldern und Wiesen.

Durch diese hervorragende Mittelgebirgslage bietet die gesamte Region eine gute und gesunde Lebensqualität.
Die medizinische Versorgung ist bestens durch Ärzte und Apotheke gesichert. Die Krankenhäuser in Altenkirchen, Selters und Dierdorf sind in 5-10 Autominuten zu erreichen.
Nicht weit vom Objekt entfernt befindet sich ein Kindergarten, ein modernes Schulzentrum mit Grund- und Regionalschule (Ganztagsschule), Turnhalle und ein Hallenbad ist in Puderbach selbst.
Die auch dort ansässige Volkshochschule ergänzt seit vielen Jahren die Erwachsenen- und Weiterbildung.
Per Schulbus sind die weiterführenden Schulen in Altenkirchen und Dierdorf bequem erreichbar.

Ein großes Freizeitangebot bietet die Gemeinde durch eine zentrale Sportanlage, solarbeheiztes Freibad, Nordic Walking Park, Radwege, Fitnesscenter, Karateverein, Reiterhof etc. und ein vielseitiges Vereinsleben.

Der Sitz der Verbandsgemeinde ist der Mittelpunktort Puderbach, dort können Sie sich auch alle kleineren und größeren Einkaufswünsche erfüllen.

Sonstiges:

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 20.8.2030.
Endenergieverbrauch beträgt kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

Peter Klein Immobilien - Immobilienkompetenz seit 1971!

Bei Abschluss des Kaufvertrages beträgt die Käufermaklerprovision 3,57 % inklusive MwSt. (3,48 % inklusive MwSt. von Juli - Dezember 2020) , bzw. bei einem Kaufpreis unter 100.000 EUR, 5,95 % inkl. MwSt.(5,8 % inklusive MwSt. von Juli - Dezember 2020) des Gesamtkaufpreises, einschließlich aller mit dem Erwerb zusammenhängenden Nebenabreden oder Ersatzgeschäfte.

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 daher unseren Interessenten, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen.

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.

Unser Tipp:
Aufgrund der geänderten Wohnimmobilienkreditrichtlinien empfehlen wir Ihnen - vor der ersten Hausbesichtigung ein Beratungsgespräch bei Ihrer Hausbank.

Objektbilder:

Verklinkerte Fassade

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Werlenbach
> 4 Zimmer
> 125 m² Wohnfläche
> Objektnummer: V-3973-RW-A

Handwerker aufgepasst!

naturnahe Lage

WILLKOMMEN Familie!

Bad im Erdgeschoss

Panoramabalkon

Wohnbereich

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Werlenbach
> 4 Zimmer
> 125 m² Wohnfläche
> Objektnummer: V-3973-RW-A

Helle Räume

Treppenhaus

Küche

Kinderzimmer im Untergeschoss

Duschbad im UG

Raum im UG mit separatem Eingang

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

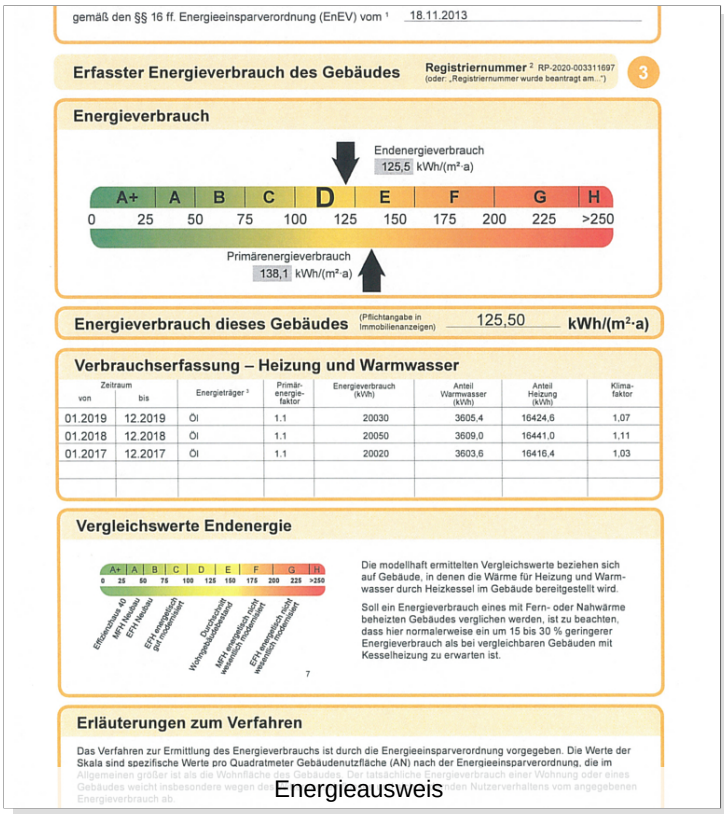
Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Werlenbach
> 4 Zimmer
> 125 m² Wohnfläche
> Objektnummer: V-3973-RW-A

Rückansicht

Gepflegte Wohnlage

Verwirklichen Sie Ihre Träume!



gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes — **Registriernummer** ² RP-2020-003311697 (oder: „Registriernummer wurde beantragt am...") — 3

Energieverbrauch

Endenergieverbrauch 125,5 kWh/(m²·a)

A+ | A | B | C | D | E | F | G | H

0 | 25 | 50 | 75 | 100 | 125 | 150 | 175 | 200 | 225 | >250

Primärenergieverbrauch 138,1 kWh/(m²·a)

Energieverbrauch dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen) 125,50 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum von	Zeitraum bis	Energieträger ³	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Klima-faktor
01.2019	12.2019	Öl	1,1	20030	3605,4	16424,6	1,07
01.2018	12.2018	Öl	1,1	20050	3609,0	16441,0	1,11
01.2017	12.2017	Öl	1,1	20020	3603,6	16416,4	1,03

Vergleichswerte Endenergie

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (AN) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des [illegible] Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

Energieausweis

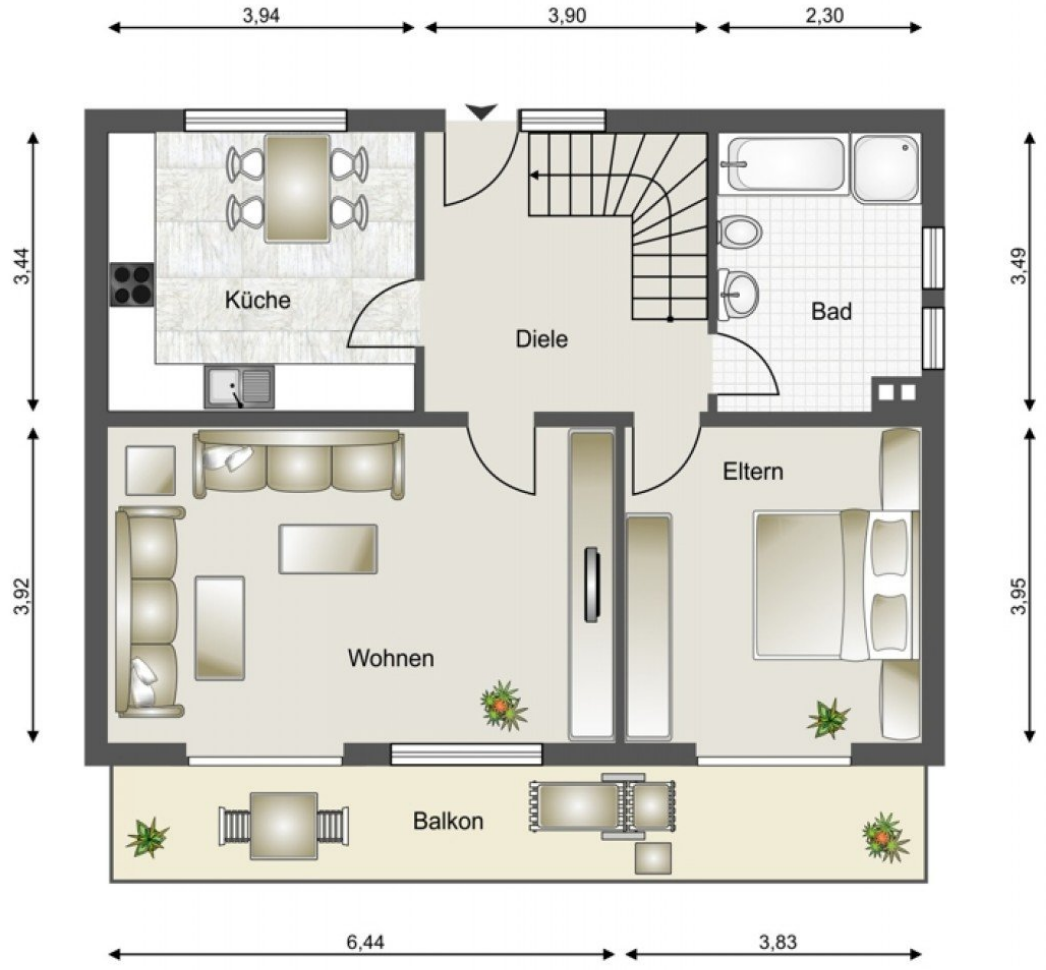
Pflegeleichtes Grundstück

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Werlenbach
> 4 Zimmer
> 125 m² Wohnfläche
> Objektnummer: V-3973-RW-A



Erdgeschoss

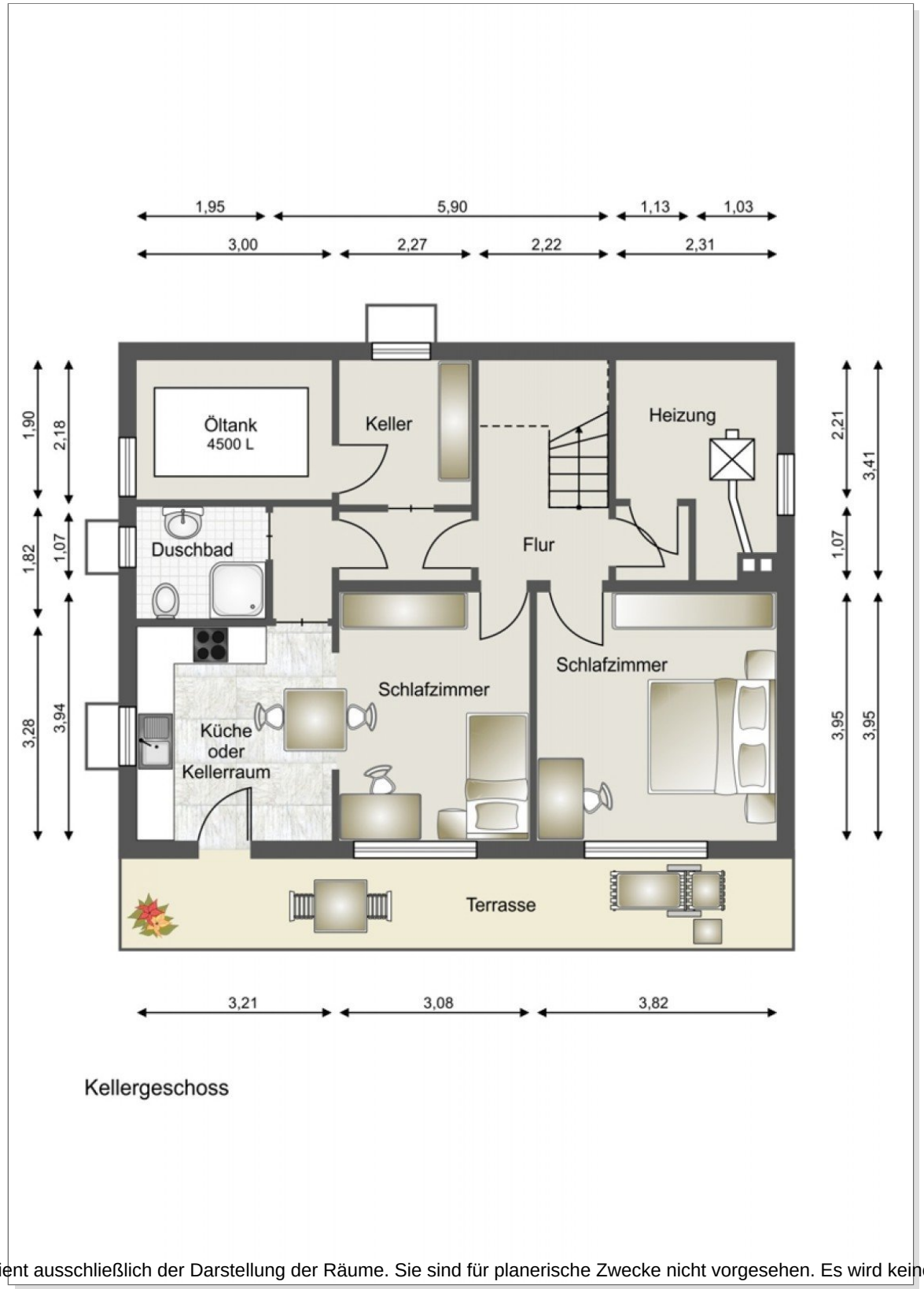
- diese Skizze dient ausschließlich der Darstellung der Räume. Sie sind für planerische Zwecke nicht vorgesehen. Es wird keine Gewähr für die Fläch

Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Werlenbach
> 4 Zimmer
> 125 m² Wohnfläche
> Objektnummer: V-3973-RW-A



Kellergeschoss

g - diese Skizze dient ausschließlich der Darstellung der Räume. Sie sind für planerische Zwecke nicht vorgesehen. Es wird keine Gewähr für die Fläc

Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Werlenbach
> 4 Zimmer
> 125 m² Wohnfläche
> Objektnummer: V-3973-RW-A

Ansprechpartner:

Frau Jasmin Otto

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

Immobilienkompetenz der nächsten Generation - mit Engagement, 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
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
> Werlenbach
> 4 Zimmer
> 125 m² Wohnfläche
> Objektnummer: V-3973-RW-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.

© Immonia GmbH - immoXXL 2026