

EXPOSÉ

Platz satt! Haus + Nebengebäude in zentraler Wohnlage



ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus
Adresse: 56581 Kurtscheid
Baujahr: 1964
Zimmerzahl: 7
Wohnfläche (ca.): 162 m²
Nutzfläche (ca.): 400 m²
Grundstücksfläche (ca.): 1.124 m²
Anzahl Etagen: 2
Bauweise: Massiv

Kaufpreis
€ 295.000,-

> Einfamilienhaus

> Kurtscheid

> 7 Zimmer

> 162 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 4271-RK-K



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	56581 Kurtscheid - Neuwied, Dorfstr. 10
Baujahr	1964
Zimmerzahl	7
Wohnfläche (ca.)	162 m ²
Nutzfläche (ca.)	400 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	1.124 m ²
Kaufpreis	295.000,- €
Anzahl Etagen	2
Bauweise	Massiv
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	5
Stellplatzarten	Garage, Carport, Freiplatz
Freiplatz	Anzahl 5
Garage	Anzahl 5
Carport	Anzahl 5
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieverbrauchskennwert	124,60 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2033-11-06
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Baujahr	1964
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	6
Badezimmer	3
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Öl
Ausstattung	STANDARD
Gäste-WC	ja
Zustand	teil / vollrenovierungsbedürftig
bezugsfrei ab	sofort
Provision für Käufer	3,57%

> Einfamilienhaus

> Kurtscheid

> 7 Zimmer

> 162 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 4271-RK-K



Objektbeschreibung:

Zum Verkauf steht ein ehemaliges landwirtschaftliches Anwesen, bestehend aus einem Wohnhaus mit mehreren Nebengebäuden.

Das Wohnhaus mit den dazugehörigen Nebengebäuden befindet sich in zentraler Ortslage von Kurtscheid.

Das Wohnhaus wurde circa 1964 in massiver Bauweise errichtet.

Das vollständig unterkellerte Gebäude bietet großzügige Platzverhältnisse und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Raumaufteilung:

Erdgeschoss - ca. 87,25 m² Wohnfläche

Eingang und Flur

flexibel nutzbares Zimmer (z. B. Schlafzimmer oder Büro)

Gäste-WC

großzügiger Wohn- und Essbereich mit Zugang zum Balkon

Arbeitsküche

Obergeschoss - ca. 74,95 m² Wohnfläche

Diele mit Zugang zum Balkon

drei Zimmer (ein Zimmer hat einen Küchenanschluss)

Badezimmer in einfacher neutraler Ausstattung

Dachgeschoss - ca. 58 m² zusätzliche Nutzfläche

(von den bisherigen Mietern wohnraumähnlich ausgebaut)

zwei Zimmer

Abstellbereich

Duschbad

Dachgeschoss - ca. 58 m² zusätzliche Nutzfläche

(wohnraumähnlich ausgebaut)

zwei Zimmer,

Abstellbereich

Duschbad

Untergeschoss - ca. 76 m² Nutzfläche

Zugang zum Innenhof

Werkstatt mit Tageslicht

Waschküche mit Fenster und Ausgang zum Innenhof

Heizungsraum mit Öltanks

Kellerraum

einfaches Duschbad

Nebengebäude

Die Hofstelle wurde über Generationen landwirtschaftlich genutzt. Die

Nebengebäude stammen überwiegend aus der Zeit vor dem Zweiten Weltkrieg und wurden teilweise während und nach dem Krieg wieder aufgebaut.

Nebengebäude 1

Nebengebäude mit zwei Garagen sowie einer größeren Garage, die ursprünglich zur Unterbringung landwirtschaftlicher Fahrzeuge und Maschinen genutzt wurde. Aufgrund ihrer Größe eignet sich diese Fläche auch für Wohnmobile, Anhänger oder größere Fahrzeuge.

Über den Garagen befindet sich eine weitere Nutzfläche, die zuletzt als Werkstatt und Lagerraum genutzt wurde.

Nebengebäude 2

Ehemaliges Stall- und Scheunengebäude mit einfachen Lager- und Nutzflächen.

Nach Angaben des Voreigentümers wurden Teile der Stallungen im Zweiten Weltkrieg zerstört und in den Jahren nach Kriegsende teilweise wieder aufgebaut. Im Zusammenhang mit den damaligen Wiederaufbaumaßnahmen erfolgten auf dem Anwesen auch Schuttverfüllungen.

Im ältesten Scheunenteil befindet sich ein feuchter Kartoffel/Rübenkeller. Von den rückwärtigen Gebäudeteilen besteht ein Zugang zu einem angrenzenden Baugrundstück, welches separat verkauft wird.

Nebengebäude 3

Direkt an das Scheunengebäude schließt ein weiteres Nebengebäude mit Garage, Carport sowie zusätzlichen Abstell- und Lagerflächen an.

Im Dachbereich befindet sich ein Speicher, der früher zur Lagerung von Heu und Stroh genutzt wurde und auch heute noch zusätzlichen Stauraum bietet.

Grundstück Haus mit Nebengebäuden

Der Grundstücksanteil für Wohnhaus und Nebengebäude umfasst insgesamt 1.124 m². Auf dem Grundstück befindet sich ein Brunnen (früher wurden die Tiere darüber mit Wasser versorgt - seit Jahren nicht genutzt - ob der Brunnen noch Wasser führt oder funktionsfähig ist, ist unbekannt).

Zwischen Nebengebäude 1 und Nebengebäude 2 befindet sich der frühere Mistplatz und darunter eine Güllegrube. Eine weitere Güllegrube befindet sich im hinteren Bereich der Scheune. (wurde seit ca. 20 Jahren nicht genutzt)

Ausstattung:

Das Anwesen war über einen längeren Zeitraum vermietet und befindet sich insgesamt in einem einfachen, altersbedingten renovierungs- und sanierungsbedürftigen Zustand. Es bietet jedoch eine solide Grundlage für eine individuelle Modernisierung und Neugestaltung.

Die Beheizung erfolgt über eine Ölzentralheizung aus dem 12/2024.

Einer der vorhandenen Öltanks ist seit Jahren nicht in Betrieb. Ob dieser

> Einfamilienhaus

> Kurtscheid

> 7 Zimmer

> 162 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 4271-RK-K



funktionsfähig ist, kann vom Verkäufer nicht beurteilt werden.

Die isolierverglasten Kunststofffenster stammen überwiegend aus den späten 1980er Jahren. Die sanitären Einrichtungen und Bäder wurden überwiegend ebenfalls in diesem Zeitraum modernisiert. Das Duschbad im Untergeschoss entspricht dem ursprünglichen Ausstattungsstandard.

Der vorhandene Kachelofen entspricht nicht den aktuellen gesetzlichen Anforderungen für den Weiterbetrieb.

Das Gäste-WC und das WC im Bad im Dachgeschoss müssen überarbeitet werden.

Das Wohnhaus sowie die Nebengebäude verfügen über Dacheindeckungen aus Faserzementplatten.

2 Garagen sind derzeit vermietet können aber mit monatlicher Frist gekündigt werden.

Das Anwesen wird mit allem bei der Übergabe im Haus und Nebengebäude befindlichen Gegenständen übergeben.

Dem Verkäufer sind keine behördlich festgestellten Altlasten bekannt.

Lagebeschreibung:

Kurtscheid - naturnah leben, zentral angebunden

Willkommen in Kurtscheid, einer beliebten Ortsgemeinde im Herzen der Naturpark Rhein-Westerwald und Teil der Verbandsgemeinde Rengsdorf-Waldbreitbach.

Der charmante Höhenort verbindet die Ruhe des ländlichen Wohnens mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und kurzen Wegen zu den Zentren der Region. Umgeben von Wäldern, Wiesen und weitläufigen Naherholungsgebieten bietet Kurtscheid ein attraktives Wohnumfeld für Familien, Berufspendler und alle, die Wert auf Lebensqualität legen.

Ein Kindergarten befindet sich direkt im Ort. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Banken und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in den benachbarten Orten Straßenhaus und Rengsdorf schnell erreichbar.

Besonders geschätzt wird die verkehrsgünstige Lage: Über die nahegelegene B256 gelangen Sie in kurzer Zeit nach Neuwied. Die Städte Koblenz, Bonn und Köln sind ebenfalls bequem erreichbar und machen Kurtscheid zu einem idealen Wohnort für Pendler.

Wer naturnah wohnen, die Vorzüge einer intakten Dorfgemeinschaft genießen und dennoch auf eine gute Anbindung nicht verzichten möchte,

findet in Kurtscheid den perfekten Lebensmittelpunkt.

Kurtscheid - dort wohnen, wo Natur, Ruhe und Lebensqualität zusammenfinden.

Sonstiges:

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 6.11.2033.

Endenergieverbrauch beträgt 124.60 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1964.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

Dieses Exposé wurde nach bestem Wissen und Gewissen erstellt.

Sämtliche Angaben beruhen auf den dem Verkäufer vom Voreigentümer vorliegenden Informationen.

Objektbilder:



Willkommen große Familie

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Kurtscheid
- > 7 Zimmer

- > 162 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 4271-RK-K



Seitenansicht



Nebengebäude 3



Rückansicht



Nebengebäude 2 + 3



Nebengebäude 1



Rückansicht NBG 2

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Kurtscheid
- > 7 Zimmer

- > 162 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 4271-RK-K



Bad Dachgeschoss



Dachgeschoss Zimmer 2



Bad DG aktuell



Dachgeschoss



Dachgeschoss Zimmer

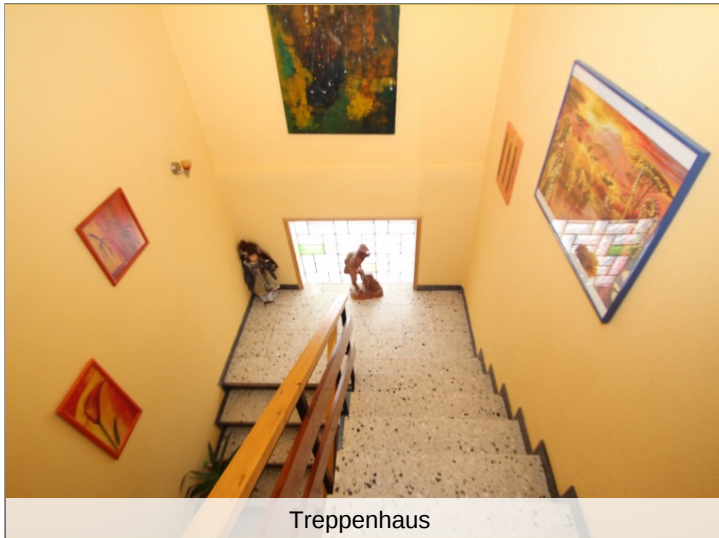


Dachgeschoss

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Kurtscheid
- > 7 Zimmer

- > 162 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 4271-RK-K



Treppenhaus



Bad - 1. Etage



Kind 1- 1. Etage



Treppenhaus



Kind 2 - 1. Etage



Zimmer - EG

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Kurtscheid
- > 7 Zimmer

- > 162 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 4271-RK-K



Arbeitsküche



Wohnzimmer



Abstellkammer



Essbereich mit Balkon



Wohnraum



Wohnraum

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Kurtscheid
- > 7 Zimmer

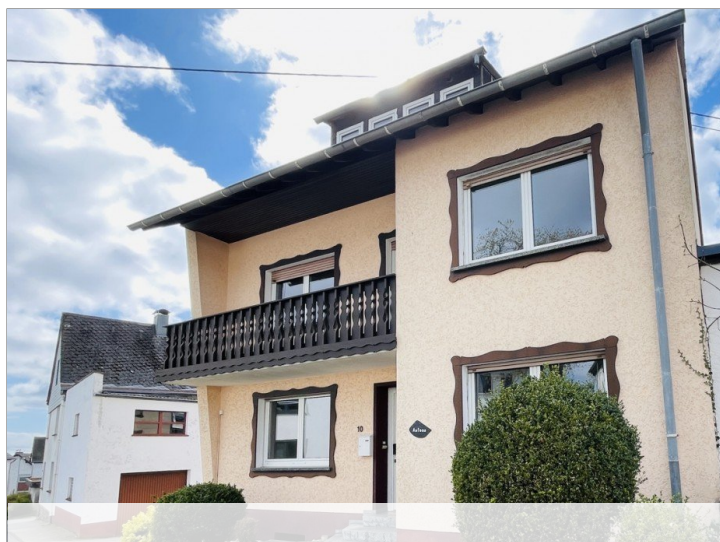
- > 162 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 4271-RK-K



Treppenhaus Keller



Waschküche



Seitenansicht



Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Kurtscheid
- > 7 Zimmer

- > 162 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 4271-RK-K



Seitenansicht



Weiter Unterstellmöglichkeit - NBG 2



Seitenansicht



Werkstatt - NBG 2



Heuboden - NBG 2

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Kurtscheid
- > 7 Zimmer

- > 162 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 4271-RK-K



Ausreichend Lagerfläche



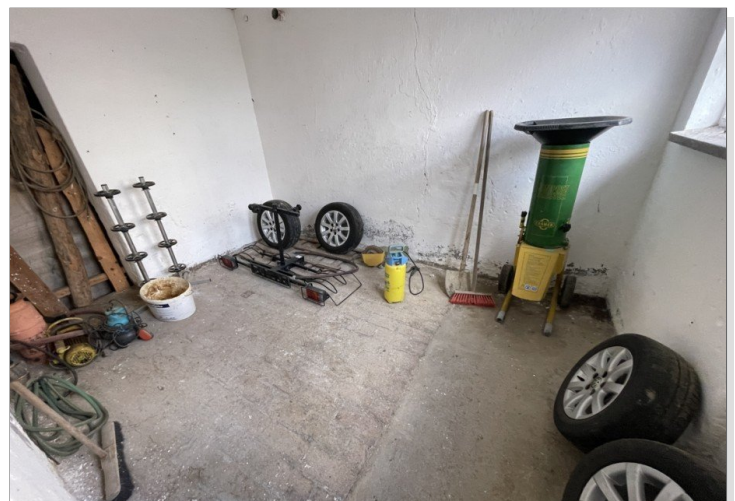
Ehemals Stall



Werkraum mit Zugang in den Garten - NBG 2



ehemaliger Kuhstall - NBG 2



Ehemals Stall

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Kurtscheid
- > 7 Zimmer

- > 162 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 4271-RK-K



Ehemals Stall



Diele EG



Flur OG



Gäste WC

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Kurtscheid
- > 7 Zimmer

- > 162 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 4271-RK-K



Teilkeller unter Scheune

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Kurtscheid
- > 7 Zimmer

- > 162 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 4271-RK-K



- > Einfamilienhaus
- > Kurtscheid
- > 7 Zimmer

- > 162 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 4271-RK-K



EXPRESS-PASS 380097

<https://www.express-pass.de>

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1 08.08.2020

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer: RP-2023-004794554 3

Energieverbrauch Treibhausgasemissionen 40,05 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)

Endenergieverbrauch 124,6 kWh/(m²·a)

A+ A B C D E F G H

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

 Primärenergieverbrauch 137,0 kWh/(m²·a)

Energieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 124,60 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

von	Zeitraum bis	Energieträger ²	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Klima-faktor
01.09.2022	31.08.2023	Öl	1,1	26 000,0	4 995,0	21 005,0	1,11
01.09.2021	31.08.2022	Öl	1,1	30 000,0	4 995,0	25 005,0	1,11
01.09.2020	31.08.2021	Öl	1,1	32 000,0	4 995,0	27 005,0	1,01

Vergleichswerte Endenergie³

A+ A B C D E F G H

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

Effizienzhaus 40 MFH Neubau EFH Neubau EFH energetisch gut modernisiert Durchschneid MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

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 das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (AN) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh
³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Energieausweis

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Peter Klein Immobilien GmbH

Suevenstr. 35 • 50679 Köln

Tel.: 02687 91600

info@peterkleinimmobilien.de • www.peterkleinimmobilien.de

Seite 15/20

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Kurtscheid
- > 7 Zimmer

- > 162 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 4271-RK-K



Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Kurtscheid
- > 7 Zimmer

- > 162 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 4271-RK-K



Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Kurtscheid
- > 7 Zimmer

- > 162 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 4271-RK-K



Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Kurtscheid
- > 7 Zimmer

- > 162 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 4271-RK-K



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:

> Einfamilienhaus

> Kurtscheid

> 7 Zimmer

> 162 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 4271-RK-K



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 Maklervvertrag 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.