

EXPOSÉ

VERKAUFT! Haus verkaufen Dierdorf! Ideal für Handwerker: Familienhaus + Nebengebäude



ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus
Adresse: 56269 Dierdorf
Baujahr: 1933
Zimmerzahl: 5
Wohnfläche (ca.): 160 m²
Nutzfläche (ca.): 50 m²
Grundstücksfläche (ca.): 790 m²
Terrasse: ja
Bauweise: Massiv

Kaufpreis
€ 199.900,-

> Einfamilienhaus

> Dierdorf

> 5 Zimmer

> 160 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 4244-KK



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	56269 Dierdorf
Baujahr	1933
Zimmerzahl	5
Wohnfläche (ca.)	160 m ²
Nutzfläche (ca.)	50 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	790 m ²
Kaufpreis	199.900,- €
Terrasse	ja
Bauweise	Massiv
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	4
Stellplatzarten	Garage, Carport, Freiplatz
Freiplatz	Anzahl 4
Garage	Anzahl 4
Carport	Anzahl 4
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieverbrauchskennwert	126,20 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2035-07-28
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Baujahr	2016
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Öl
Ausstattung	STANDARD
Gäste-WC	ja
bezugsfrei ab	ab sofort
Provision für Käufer	3,57 %

> Einfamilienhaus

> Dierdorf

> 5 Zimmer

> 160 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 4244-KK



Objektbeschreibung:

Willkommen in Ihrem neuen Familienzu Hause!

Diese gepflegte Immobilie befindet sich in einem kleinen Ortsteil, zwischen Dierdorf und Selters gelegen.

Hier erwartet Sie ein großzügiges Wohnhaus mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten - ideal für Familien mit Platzbedarf sowie Hobbyhandwerker mit Anspruch auf Raum und Flexibilität.

Das Haus liegt zentral im Ort, eingebettet in eine gewachsene, freundliche Nachbarschaft. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen sowie die Autobahnanschlüsse der A3 bei Dierdorf erreichen Sie in nur 5 bis 10 Autominuten - eine perfekte Kombination aus ländlichem Wohnen und guter Erreichbarkeit.

Die Raumaufteilung im Überblick:

Erdgeschoss:

- *einladender Eingangsbereich
- *Tageslichtbad mit Dusche
- *großzügiges Wohn-Esszimmer
- *geräumige Wohnküche mit direktem Zugang zur Terrasse
- *weiterer großer Raum mit Entwicklungspotential

Obergeschoss:

- *Flur mit Zugang zu allen Räumen und möglicher Zugang zu kleinem Balkon
- *neuwertiges Duschbad
- *zwei Kinderzimmer
- *offener Bürobereich
- *großzügiges Elternschlafzimmer
- *Zugang zum kleinen Balkon

Kellergeschoss: klassischer Bruchsteinkeller

- *Hauswirtschaftsraum
- *Heizungsraum mit Öltank
- *Abstellraum aus ehemaliger Garage

Speicher:

- * 2 Räume hat man begonnen wohnraumähnlich auszubauen (zählen nicht zur Wohnfläche)
- * Stauraum

Grundstück

Das ca. 823 m² große Grundstück ist pflegeleicht angelegt, überwiegend mit Rasenflächen - ideal für Kinder zum Spielen oder entspannte Stunden im Freien. Zwei Garagen, ein Carport sowie weitere Außenstellplätze bieten ausreichend Platz für Fahrzeuge, Hobbys oder eventuell sogar für berufliche Nutzung.

Das Objekt liegt in einem Mischgebiet, wodurch handwerkliche Nutzung eventuell denkbar ist.

Ausstattung:

Die Immobilie wurde ca. 1933 errichtet. In den 1970er- und 1980er-Jahren sowie zuletzt ab 2016 fanden einige Modernisierungen statt. Auch die Ölzentralheizung stammt aus dem Jahr 2016. Die weißen Kunststoffenster sind isolierverglast, die Elektrik wurde überwiegend erneuert.

Im Erdgeschoss befindet sich ein einfaches Duschbad, etwa aus dem Jahr 2010. Das Bad im Obergeschoss wurde 2019 in einem geschmackvollen Landhausstil modernisiert. Der überwiegende Teil des Hauses wurde bereits renoviert - es fehlen lediglich noch einige Wandverkleidungen und Bodenbeläge in verschiedenen Bereichen.

Neben der Küche im Erdgeschoss liegt ein großzügiger Raum mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten - ideal als Esszimmer oder zusätzliches Schlafzimmer. Die Elektrik in diesem Bereich ist noch nicht überarbeitet und bietet Raum für individuelle Gestaltung.

Der große Kamin im Wohnzimmer ist derzeit stillgelegt, kann jedoch nach fachgerechter Überarbeitung wieder in Betrieb genommen werden.

Im Obergeschoss ist die Tür zum kleinen Balkon defekt und muss ausgetauscht werden, um den Balkon wieder sicher begehen zu können.

Im Dachgeschoss wurde mit einem wohnraumähnlichen Ausbau begonnen (z. B. als Hobbyraum, Büro o. Ä.). Dort befinden sich aktuell zwei beheizte Räume mit Fenstern. Die Fläche im Dachgeschoss zählt zur Nutzfläche.

Der Bruchsteinkeller wurde, wie in dieser Bauzeit oft üblich, verputzt. Dies wirkt sich rein optisch aus und stellt keinen baulichen Mangel dar. Das Dach verfügt über eine Kunstschieferindeckung.

Diese Immobilie eignet sich ideal für eine größere Familie, die Raum für verschiedene Lebensbereiche sucht und in Wohneigentum statt in Miete investieren möchte. Die Übergabe kann flexibel erfolgen.

Lagebeschreibung:

Willkommen im Naturpark Rhein-Westerwald!

Die Immobilie liegt zwischen Dierdorf und Selters im schönen Westerwald - in einer ruhigen, naturnahen Umgebung mit sehr guter Verkehrsanbindung. Beide Orte sind in wenigen Minuten erreichbar und bieten alles für den täglichen Bedarf: vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Banken sowie ein breites Schul- und Betreuungsangebot von der Kita bis zur weiterführenden Schule.

Eckdaten

> Einfamilienhaus

> Dierdorf

> 5 Zimmer

> 160 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 4244-KK



Durch die zentrale Lage zwischen den beiden Mittelpunktorten profitieren Sie von einer idealen Infrastruktur und kurzen Wegen. Gleichzeitig genießen Sie die Ruhe und Lebensqualität einer ländlichen Umgebung - ein idealer Wohnstandort für Familien, Berufspendler und alle, die das Leben im Grünen schätzen.

Sonstiges:

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 28.7.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 126.20 kWh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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:

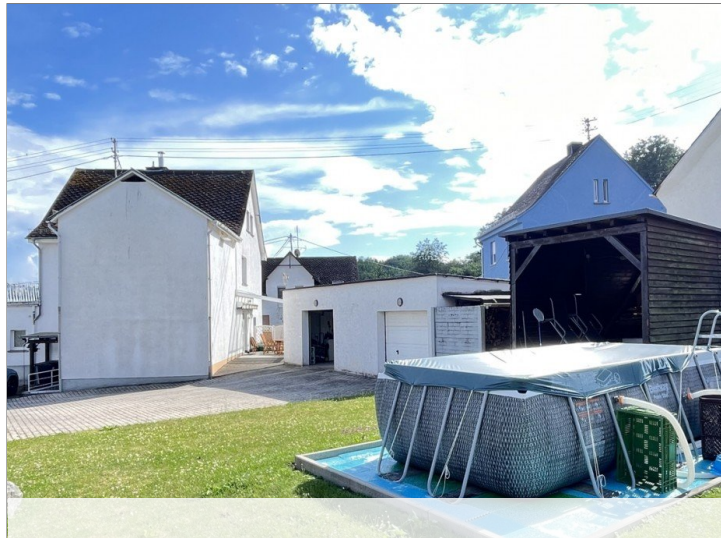


Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Dierdorf
- > 5 Zimmer

> 160 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 4244-KK



Carpark



Gäste/WC



große Terrasse



Wohnen

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Dierdorf
- > 5 Zimmer

- > 160 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 4244-KK



Wohnen



Kind 1



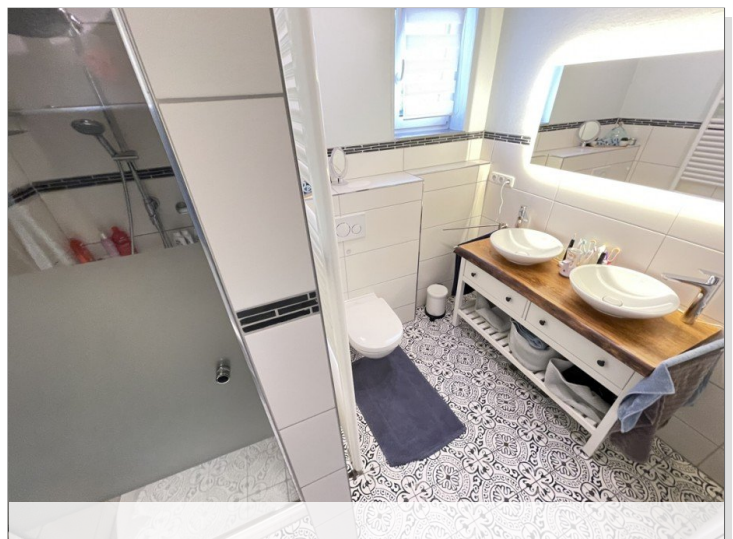
Wohnküche



Duschbad



Flur



Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Dierdorf
- > 5 Zimmer

- > 160 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 4244-KK



Elternschlafzimmer



Hobby



Keller



Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Dierdorf
- > 5 Zimmer

- > 160 m² Wohnfläche
- > Objektummer: 4244-KK



Ansprechpartner:



Frau Jasmin Otto

Telefon: 0049268791600

E-Mail: 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

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

> Dierdorf

> 5 Zimmer

> 160 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 4244-KK



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.