

EXPOSÉ

Wohnen am Ortsrand! Urlaub das ganze Jahr für 1-2 Personen!



ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus
Adresse: 56593 Niedersteinebach
Baujahr: 1977
Zimmerzahl: 2
Wohnfläche (ca.): 80 m²
Nutzfläche (ca.): 70 m²
Grundstücksfläche (ca.): 850 m²
Terrasse: ja
Bauweise: Massiv

VERKAUFT
€ 144.000,-

> Einfamilienhaus
> Niedersteinebach
> 2 Zimmer

> 80 m² Wohnfläche
> Objektnummer: V-4174-FN-A



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	56593 Niedersteinebach
Baujahr	1977
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	80 m ²
Nutzfläche (ca.)	70 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	850 m ²
Kaufpreis	144.000,- €
Terrasse	ja
Bauweise	Massiv
Garage	ja
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	ELEKTRO
Energieverbrauchskennwert	78,40 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2024-03-06
Energieausweis Jahrgang	vor 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	E
Energieausweis Baujahr	1992
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	1
Badezimmer	2
Küche	Einbauküche
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Elektro
bezugsfrei ab	sofort
Provision für Käufer	3,57%

Objektbeschreibung:

Willkommen in Ihrer Oase vor den Toren der Städte Köln, Bonn und Koblenz.

Es erwartet Sie ein unterkellertes Bungalow am Ortsrand in ruhiger Wohnlage fast am Ende einer Sackgasse gelegen.

Teile des Untergeschosses wurden Wohnraum ähnlich ausgebaut. Baurechtlich zählt diese Fläche derzeit jedoch als Nutzfläche.

Von der Panoramaterrasse aus schauen Sie über das pflegeleicht angelegte Grundstück und über Wiesen in den Westerwald.

Wanderwege starten sofort vor dem Objekt, somit ist dieses Haus auch ideal für Ihre 4-beinigen Freunde geeignet.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf finden Sie im nahen Horhausen. Zur A3 Anschlussstelle Neuwied/Altenkirchen oder auch Neustadt/Wied sind es 5-10 Autominuten.

Raumaufteilung:

Schlafzimmer, Bad mit altersgerechter Dusche, offener Lebensraum mit Küche - vom Wohnzimmer Zugang zur großen Panoramaterrasse, Abstellbereich.

Untergeschoss:

Duschbad aus dem Baujahr, Kellerraum, bisher als Büro genutzt, Abstellraum, die ehemalige Garage Wohnraum ähnlich gestaltet, Wannenbad.

Ausstattung:

Korrektur/Ergänzung des Verkaufsangebotes:

Zur Sanierung und Renovierungszwecken wurde der Kaufpreis reduziert. Der ehemalige Balkon und die Garage im Haus wurden wohnraumähnlich genutzt sind aber Nutzfläche.

Erbaut wurde die Immobilie 1978 in massiver Bauweise. Auf der Wohnebene erwarten Sie ca. 75 m² Fläche zzgl. einer Nutzfläche von 70 m².

Um aus der Nutzfläche Wohnfläche zu schaffen, sind baurechtliche Maßnahmen notwendig.

Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten, aber einfachen Zustand. Die Fenster haben Holzrahmen mit ISO - Verglasung und überwiegend Rollläden.

Der Kaminofen muss den neusten gesetzlichen Bestimmungen entsprechend überarbeitet werden, so man eine Nutzung erstrebt.

Die letzte Sanierung erfolgte 1992 (Bäder, Heizung etc.) zudem wurde auf dem Grundstück eine große Doppelgarage errichtet.

Im Innenhof des Grundstückes gibt es weitere Parkmöglichkeiten.

Abstellbereiche finden Sie auf dem Speicher des Hauses und auch auf dem Speicher der Garage.

Die Nutzerin der Immobilie ist verstorben. Der Erbe hat die Immobilie nie bewohnt und kann daher keine Aussagen zur Entwicklung der Immobilie erteilen.

> Einfamilienhaus
> Niedersteinebach
> 2 Zimmer

> 80 m² Wohnfläche
> Objektnummer: V-4174-FN-A



Sie suchen eine praktische Immobilie in ruhiger, naturnaher Wohnlage?
Sie verfügen über handwerkliches Geschick und wollen nach Ihrem
eigenen Geschmack renovieren?
Dann vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin!

Lagebeschreibung:

Willkommen in Horhausen und direkter Umgebung!

Die Gemeinde Horhausen, ein Ort mit viel Lebensqualität für Jung und Alt
in idyllischer Lage, gehört zur Verbandsgemeinde Flammersfeld im
Landkreis Altenkirchen. Horhausen liegt ideal vor den Toren der
Ballungszentren und mitten im Naturpark auf einer Höhe von 350 m.
Die Mittelgebirgslage, sowie ausgedehnte Laub- und Nadelwälder sorgen
für ein gesundes Reizklima, welches sich positiv auf Herz- und
Kreislauferkrankungen auswirkt.

Die Nähe zur Natur versorgt die Bewohner von Horhausen und seine
Gemeinden mit einer Vielzahl von Sport- und Freizeitmöglichkeiten. Es
gibt über 20 Vereine aus allen Lebensbereichen und für alle Altersstufen,
angefangen von Krabbelgruppen bis hin zur Seniorenakademie.
Am Grenzbachtal stehen ausgebauten Nordic-Walking Strecken zur
Verfügung.

Horhausen bietet eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten für den
täglichen Bedarf. Von B wie Backwerk bis Z wie Zeitungen - fast alle
Einkaufswünsche lassen sich im Ort erfüllen!

Auch Senioren fühlen sich dank der guten ärztlichen Versorgung mit
diversen Ärzten, einer Apotheke, Praxen für Physiotherapie, Heilpraktiker
und Rettungswache sehr wohl in der Gemeinde.

Kindergarten, Grundschule und eine integrierte Gesamtschule mit
gymnasialer Oberstufe befinden sich ebenfalls direkt im Mittelpunkt.

Zu einem besonders lebenswerten Wohnen trägt auch das große
Angebot an Festen und kulturellen Veranstaltungen, wie z. B.
Blumenmarkt, Kultursommer, etc. bei.
Der aufstrebende Westerwald Ort Horhausen liegt ca. drei Kilometer von
der BAB A3 und 30 Minuten von Köln, Bonn, Siegburg und Koblenz
entfernt. Mit den Buslinien 540 und 458 des Verkehrsverbundes
Rhein-Mosel ist der Ort an den ÖPNV angebunden. Die nächstgelegenen
ICE-Bahnhöfe sind Montabaur und Limburg Süd.

Horhausen und seine Umgebung, Ihr Wohnstandort mit Zukunft - denn
hier ist WOHNEN noch bezahlbar!

Sonstiges:

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 6.3.2024.
Endenergieverbrauch beträgt 78.40 kWh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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
ihre Richtigkeit hin zu überprüfen.

Unser Tipp:

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 sehr gerne mit unserer Erfahrung und Kompetenz
zur Verfügung.

Wir behandeln Ihre Daten mit größtmöglicher Sorgfalt + vertraulich!
Mehr unter: www.peterkleinimmobilien.de/Datenschutz.htm.

Objektbilder:



Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Niedersteinebach
- > 2 Zimmer

- > 80 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: V-4174-FN-A



Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Niedersteinebach
- > 2 Zimmer

- > 80 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: V-4174-FN-A



Duschbad EG



Blick von der Einfahrt



Seitenansicht



Schlafen

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Niedersteinebach
- > 2 Zimmer

- > 80 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: V-4174-FN-A



Wohnraum - Blick zum Essbereich



Wohnraum mit Zugang zur Terrasse



Wohnraum



Wohnzimmer



Abstellbereich

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Niedersteinebach
- > 2 Zimmer

- > 80 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: V-4174-FN-A



Bad Untergeschoss



Abstellbereich



ehemalige Garage



Bisher als Büro genutzt



Doppelgarage von Innen

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Niedersteinebach
- > 2 Zimmer

- > 80 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: V-4174-FN-A



Seitenansicht



Flur



Treppenhaus



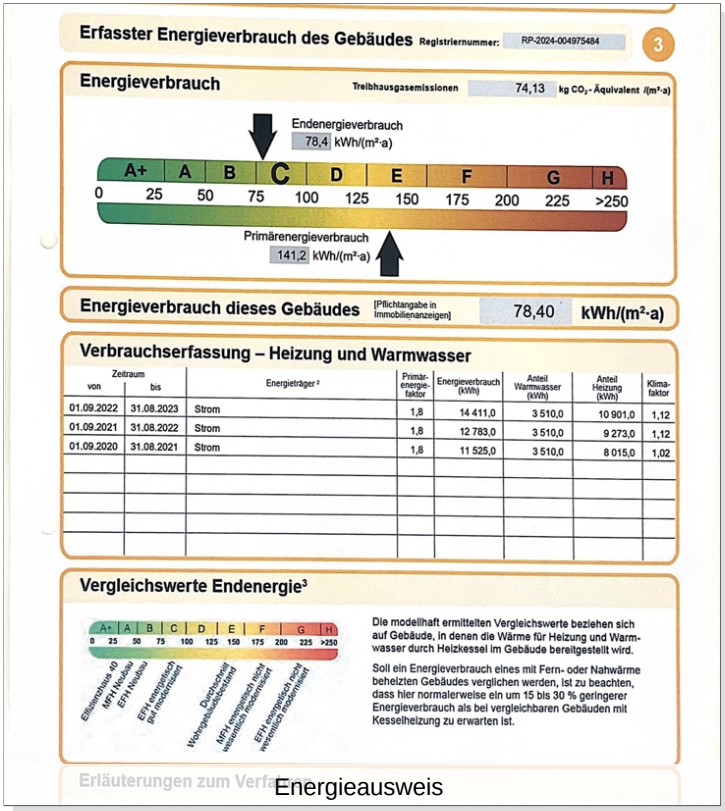
Flur UG

Eckdaten

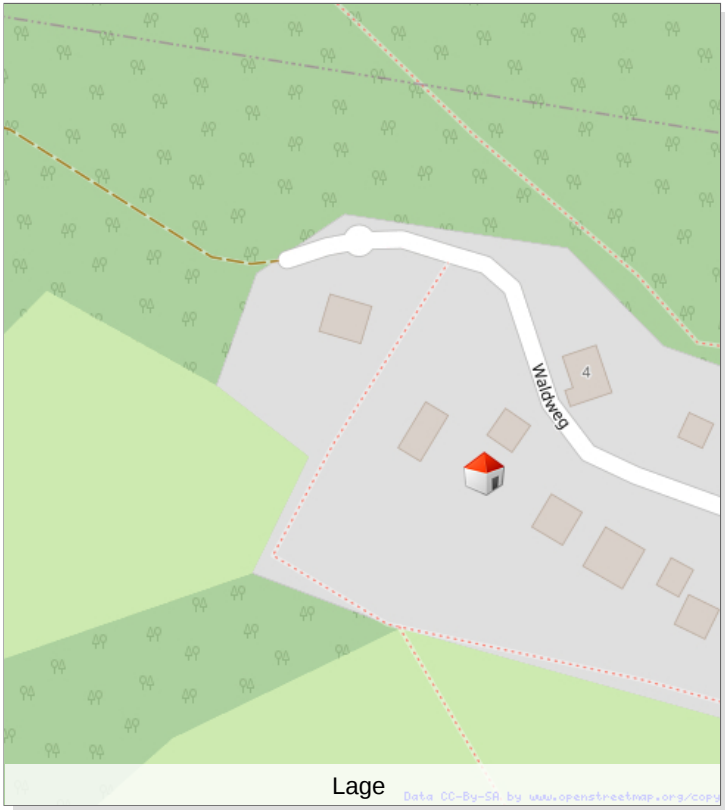
- > Einfamilienhaus
- > 80 m² Wohnfläche
- > Niedersteinebach
- > Objektnummer: V-4174-FN-A
- > 2 Zimmer



Duschbad UG



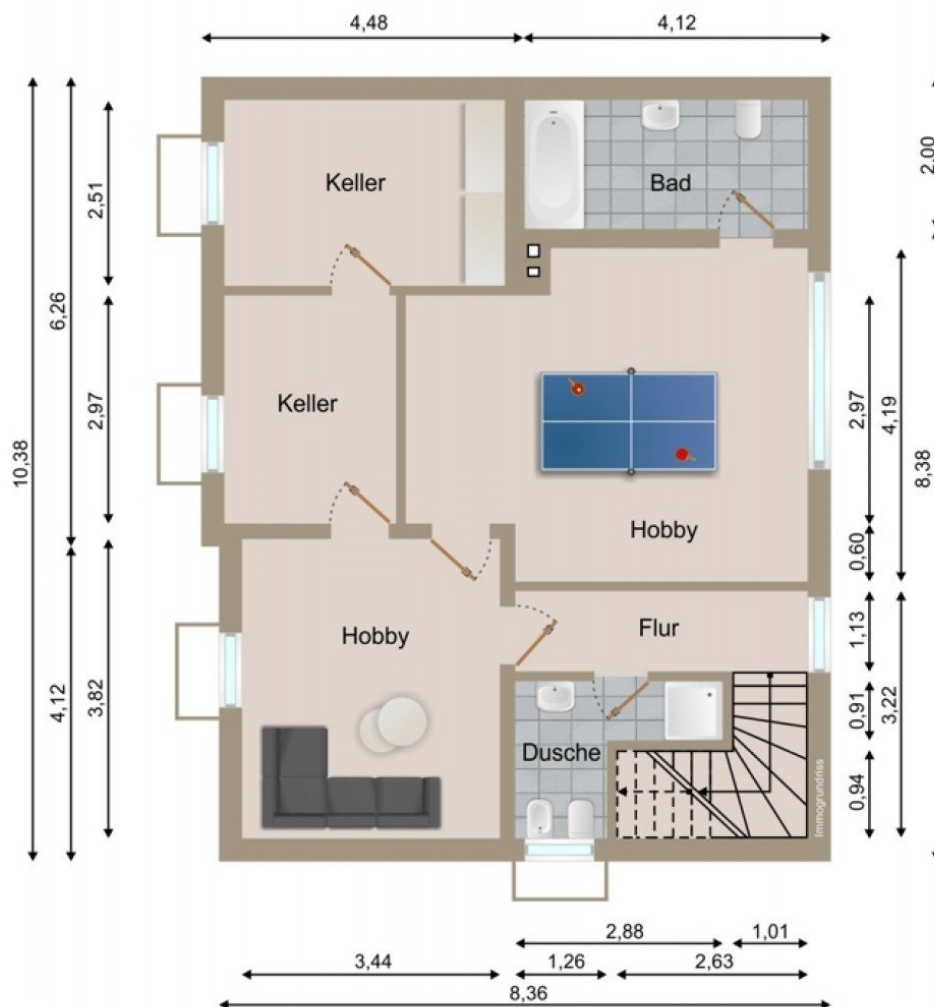
Treppenhaus



Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Niedersteinebach
- > 2 Zimmer

- > 80 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: V-4174-FN-A



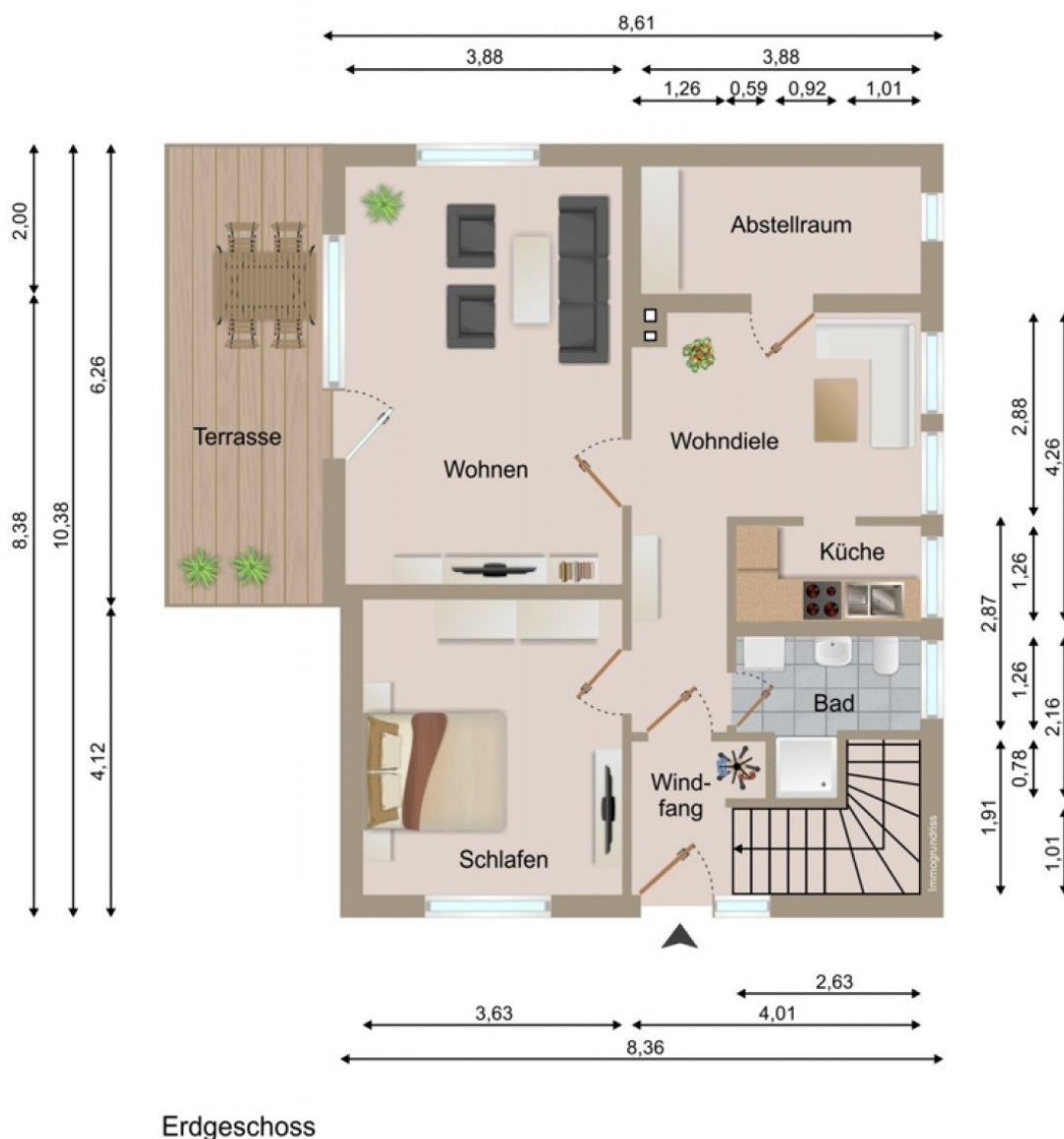
Untergeschoss

Skizze dient ausschließlich der Darstellung der Räume. Sie sind für planerische Zwecke nicht vorgesehen. Es wird keine Gewähr für die Flächen und

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Niedersteinebach
- > 2 Zimmer

- > 80 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: V-4174-FN-A



Erdgeschoss

Skizze dient ausschließlich der Darstellung der Räume. Sie sind für planerische Zwecke nicht vorgesehen. Es wird keine Gewähr für die Flächen und

Eckdaten



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
> Niedersteinebach
> 2 Zimmer

> 80 m² Wohnfläche
> Objektnummer: V-4174-FN-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.