

# EXPOSÉ

Wohnen am Ortsrand mit Weitblick! 10 Autominuten bis zur A3!



## ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus  
Adresse: 56307 Dürrholz / Werlenbach  
Baujahr: 1979  
Zimmerzahl: 4  
Wohnfläche (ca.): 113 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche (ca.): 43 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche (ca.): 515 m<sup>2</sup>  
Bauweise: Massiv  
Garage: ja

**Kaufpreis**  
**€ 229.000,-**

> Einfamilienhaus  
> Dürrholz / Werlenbach  
> 4 Zimmer

> 113 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
> Objektnummer: 4264-ZSW-A



## Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	56307 Dürrholz / Werlenbach - Neuwied
Baujahr	1979
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	113 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (ca.)	43 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	515 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	229.000,- €
Bauweise	Massiv
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	2
Garage	Anzahl 2
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieverbrauchskennwert	117,90 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis gültig bis	2033-05-03
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Baujahr	1979
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Küche	Einbauküche
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Öl
Ausstattung	STANDARD
Gäste-WC	ja
bezugsfrei ab	sofort
Provision für Käufer	3,57 % inklusive MwSt.

## Objektbeschreibung:

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Der zum Verkauf stehende Walmdachbungalow liegt in ruhiger Ortsrandlage in einem kleinen Ortsteil von Puderbach.

Von der Sonnenterrasse vor dem Objekt genießen Sie einen schönen Weitblick in den Westerwald. Das Objekt ist umgeben von einer gepflegten Bebauung. Freundliche Nachbarn erwarten die neuen Eigentümer. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Kindergarten und Schulen sind vom Objekt aus in 5 Autominuten erreichbar, ebenso wie die A3 Anschlussstelle Neuwied/Altenkirchen.

### Raumaufteilung:

**Erdgeschoss:**  
neutrales Gäste-WC, Arbeitsküche, großes helles Wohnzimmer mit Zugang auf die Sonnen-Panoramaterrasse, kleines Zimmer - ideal als Esszimmer oder Büro, Elternschlafzimmer mit Zugang auf die Terrasse, Wannenbad.

**Untergeschoss:**  
Abstellraum, Heizungsraum, Garage, Büro oder Hauswirtschaftsraum (Küchenanschlüsse vorhanden), Kinderzimmer, Duschbad.

### Ausstattung:

Die voll unterkellerte, freistehende Immobilie wurde 1979 in massiver Bauweise errichtet. Die Immobilie bietet eine Wohnfläche von ca. 113 qm, welche sich auf zwei Ebenen verteilt. Ideales WOHNEN für den 2-Personenhaushalt oder eine Familie mit einem Kind. In der Nachbarschaft wurde bei einem vergleichbaren Objekt, die Garage wohnraumähnlich ausgebaut.

Vom lichtdurchfluteten Wohnzimmer aus können Sie die große, nach Südwesten ausgerichtete Panoramaterrasse betreten und auch nach Feierabend noch die Sonne genießen. Die Innenausstattung ist überwiegend 2023 renoviert worden.

### Wissenswertes:

- Fenster überwiegend erneuert
- Haustüre erneuert 2023
- Erdgeschoss renoviert, Bodenbeläge und Wände 2023
- helles, modernisiertes Gäste-WC
- Bad im OG erneuert 2023
- offener Kaminofen im Wohnzimmer
- Markise zum Sonnenschutz für die Panoramaterrasse
- Elektrik teilweise erneuert

Beheizt wird das Objekt durch eine Ölzentralheizung der Firma Buderus mit guten Werten (3.000 l Tank).

Die Garage befindet sich im Haus und so erreichen Sie trockenen Fußes Ihr neues Zuhause. Weitere

Stellplätze in der Einfahrt sind vorhanden.

Das ca. 515 m<sup>2</sup> große Grundstück ist pflegeleicht mit Wiese und abwechslungsreich blühenden Beetanlagen angelegt. Ein Zaun umgibt das Areal. Ein Holzhaus dient als Stauraum für Ihre Gartenutensilien.

- > Einfamilienhaus
- > Dürrholz / Werlenbach
- > 4 Zimmer

- > 113 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 4264-ZSW-A



Ein besonders nennenswerter Faktor ist der herrliche Weitblick von der Terrasse und die Ortsrandlage mit Blick über Wiesen und Felder vom hinteren Teil des Grundstückes.

## 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 Apotheken gesichert. Die Krankenhäuser in Altenkirchen, Selters und Dierdorf sind in 5-10 Autominuten zu erreichen.

Im Mittelpunktort befinden sich Kindergarten, ein modernes Schulzentrum mit Grund- und Regionalschule (Ganztagsschule). 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 Mittelpunkt Puderbach, dort können Sie sich auch alle kleineren und größeren Einkaufswünsche erfüllen.

Im Puderbacher Land sind Wohnimmobilien noch erschwinglich. Durch die gute Infrastruktur können Berufspendler die Städte Koblenz, Bonn und Köln unter 1 Autostunde erreichen.

Finden Sie hier Ihr neues Zuhause vor den Toren der Stadt!!

## Sonstiges:

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.5.2033.

Endenergieverbrauch beträgt 117.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

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](http://www.peterkleinimmobilien.de/Datenschutz.htm).

## Objektbilder:



# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Dürholz / Werlenbach
- > 4 Zimmer

- > 113 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 4264-ZSW-A



# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Dürholz / Werlenbach
- > 4 Zimmer

- > 113 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 4264-ZSW-A



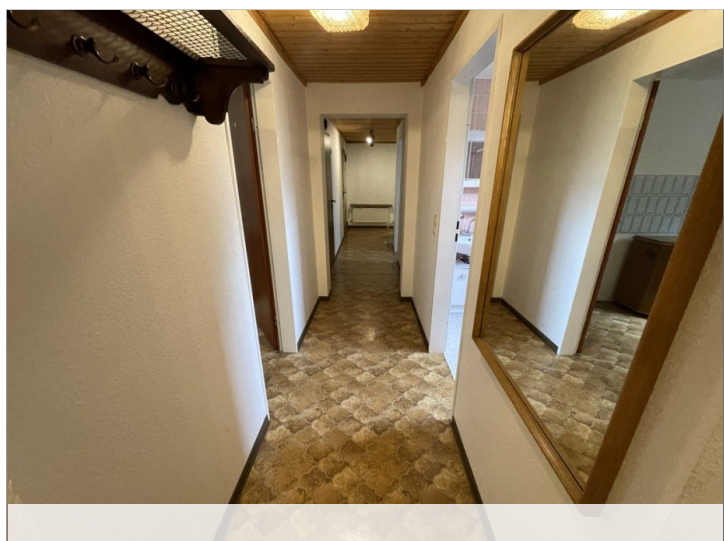
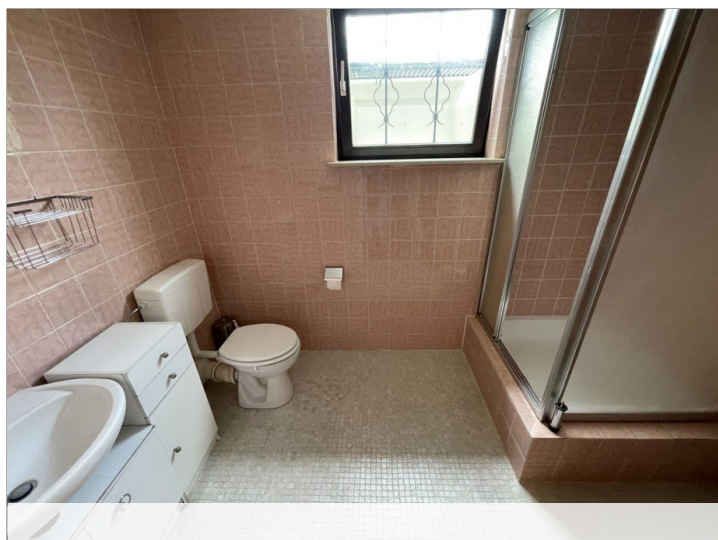
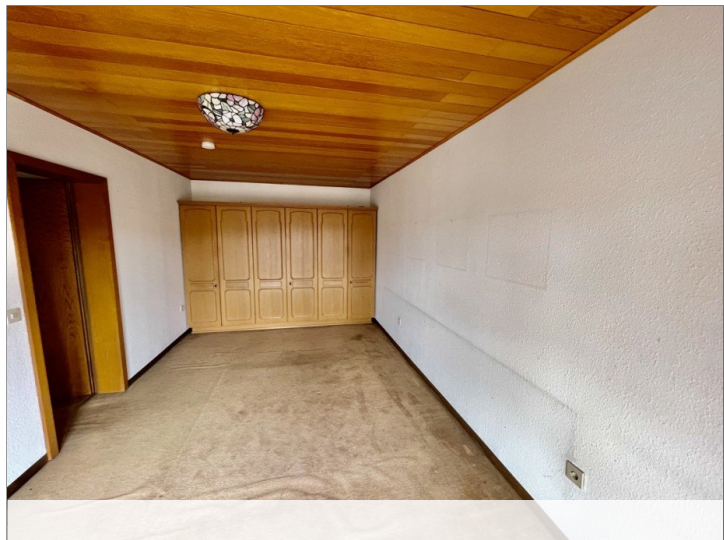
Bisher Esszimmer



# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Dürholz / Werlenbach
- > 4 Zimmer

- > 113 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 4264-ZSW-A



# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Dürholz / Werlenbach
- > 4 Zimmer

- > 113 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 4264-ZSW-A



gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 01.09.2020

**Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes** Registrierungsnummer: RP-2023-004528562 3

**Energieverbrauch** Treibhausgasemissionen: 37,82 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)

Endenergieverbrauch: 117,9 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Primärenergieverbrauch: 129,7 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

**Energieverbrauch dieses Gebäudes** (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen) 117,90 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

**Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser**

Zeitraum von	Zeitraum bis	Energieträger <sup>1</sup>	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Klimafaktor
01.03.2022	28.02.2023	Öl	1,1	15 530,0	3 120,0	12 410,0	1,14
01.03.2021	28.02.2022	Öl	1,1	17 510,0	3 120,0	14 390,0	1,02
01.03.2020	28.02.2021	Öl	1,1	18 860,0	3 120,0	15 740,0	1,08

**Vergleichswerte Endenergie<sup>3</sup>**

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**

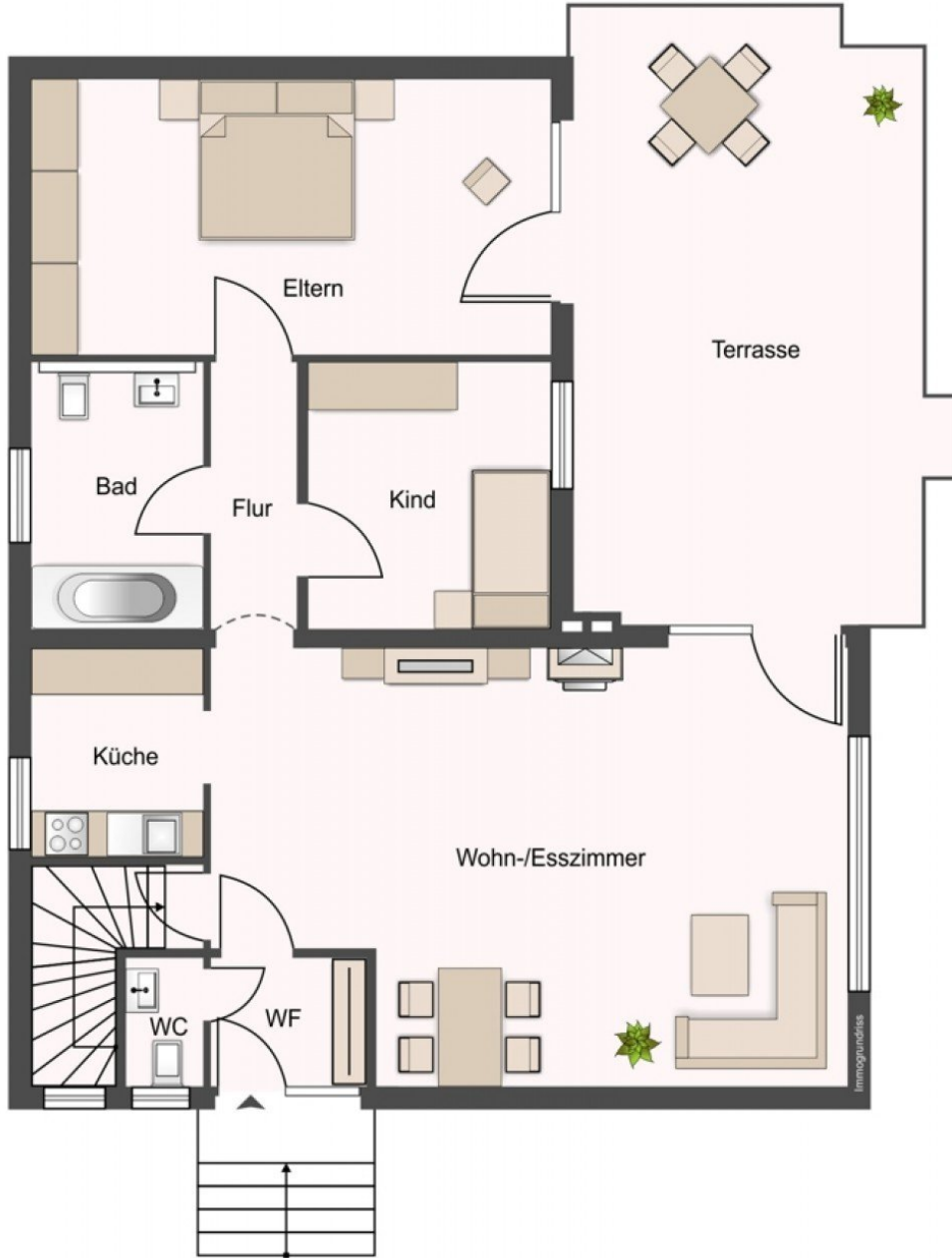
Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist in der EN 15613-1 beschrieben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (AN). Die tatsächliche Energieverbrauch eines Wohnbaus oder eines Gebäudes weicht maßgebend davon ab, wenn das Wärmespeichervermögen und die

**Energieausweis**

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Dürholz / Werlenbach
- > 4 Zimmer

- > 113 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 4264-ZSW-A

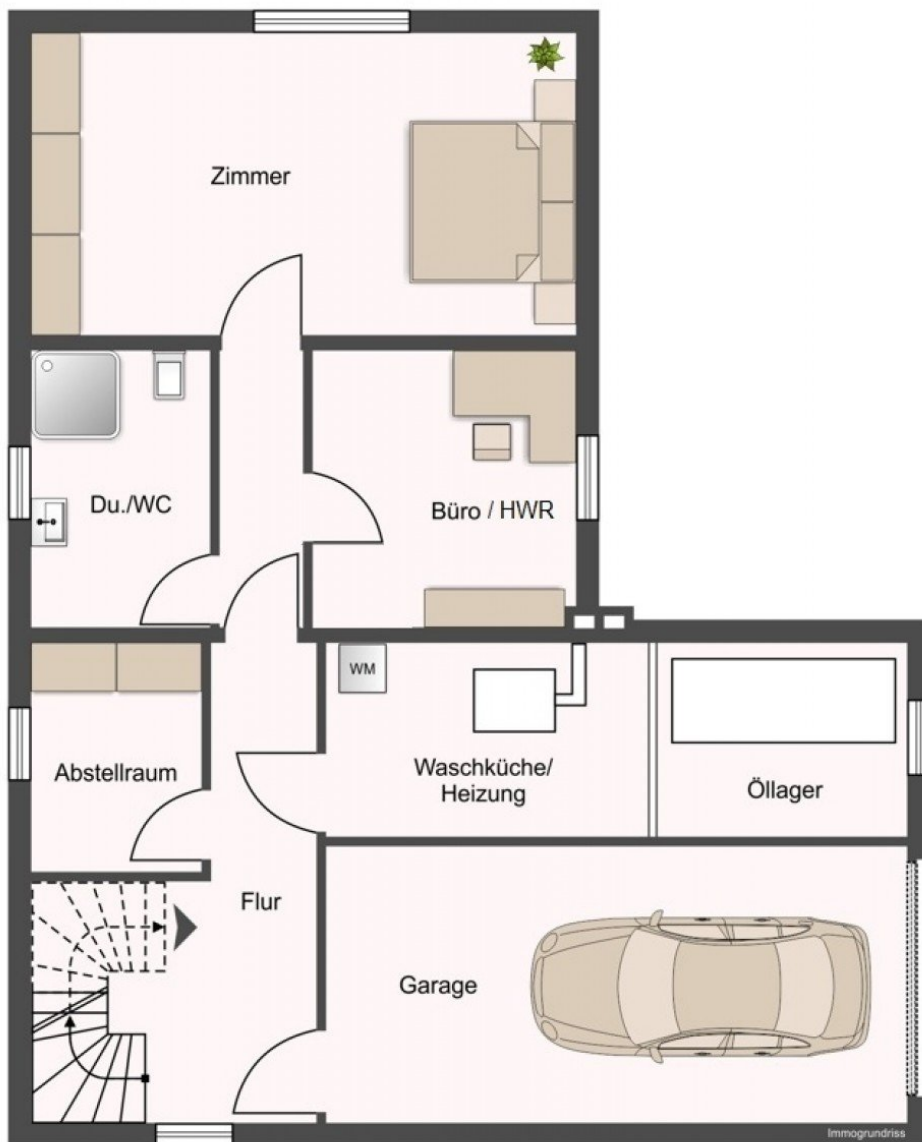


- diese Skizze dient ausschließlich der Darstellung der Räume. Sie sind für planerische Zwecke nicht vorgesehen. Es wird keine Gewähr für die Flächen

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Dürholz / Werlenbach
- > 4 Zimmer

- > 113 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 4264-ZSW-A



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



> Einfamilienhaus  
> Dürholz / Werlenbach  
> 4 Zimmer

> 113 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
> Objektnummer: 4264-ZSW-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.