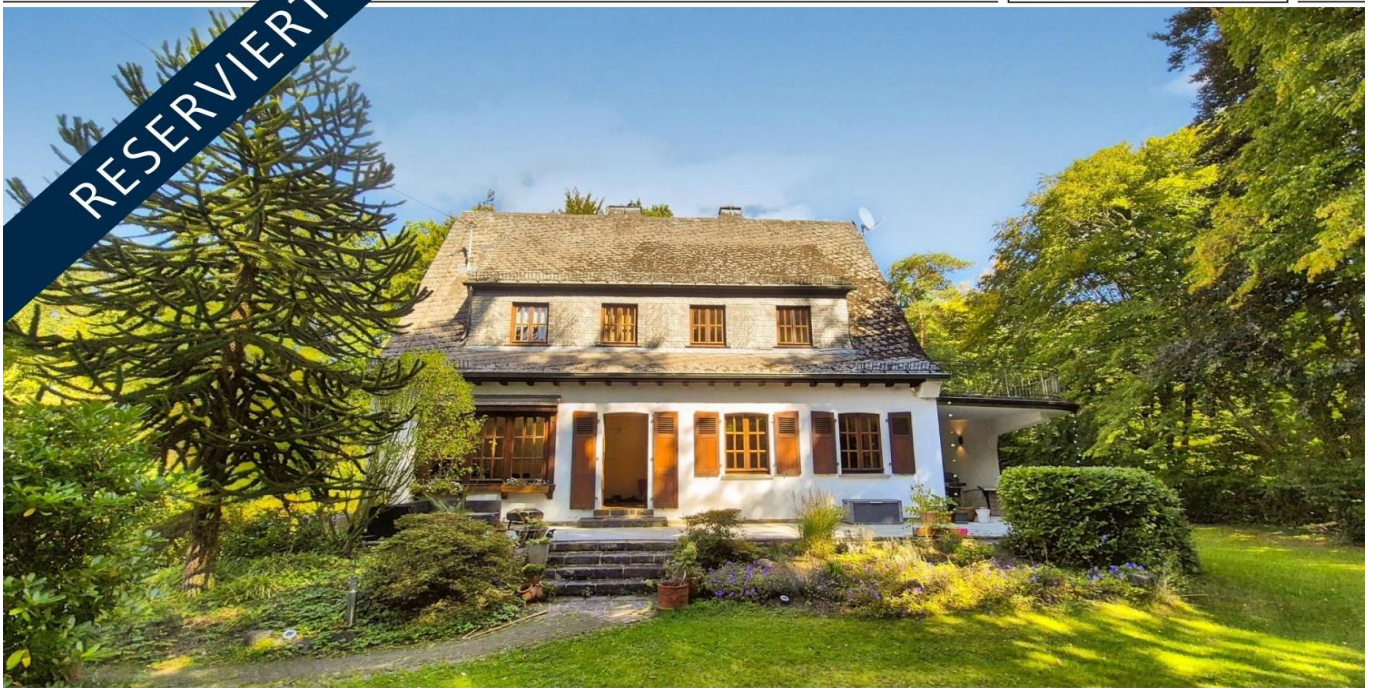


Peterslahr

# Großzügiges Refugium mit altem Baumbestand und herrlicher Privatsphäre

Objektnummer: 25325014

RESERVIERT



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 495.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 200 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 5.500 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 25325014 - 57632 Peterslahr**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Grundrisse**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Weitere Informationen**
- **Ansprechpartner**

**Objektnummer: 25325014 - 57632 Peterslahr**

## Auf einen Blick

|              |                                        |
|--------------|----------------------------------------|
| Objektnummer | 25325014                               |
| Wohnfläche   | ca. 200 m <sup>2</sup>                 |
| Dachform     | Satteldach                             |
| Zimmer       | 6                                      |
| Schlafzimmer | 4                                      |
| Badezimmer   | 2                                      |
| Baujahr      | 1945                                   |
| Stellplatz   | 2 x Carport, 2 x Freiplatz, 2 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 495.000 EUR                                                               |
| Haus                       | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2025                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 100 m <sup>2</sup>                                                    |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon             |

**Objektnummer: 25325014 - 57632 Peterslahr**

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas schwer  | Endenergiebedarf            | 246.40 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 30.09.2035     | Energie-Effizienzklasse     | G              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1950           |

Objektnummer: 25325014 - 57632 Peterslahr

## Die Immobilie



Objektnummer: 25325014 - 57632 Peterslahr

## Die Immobilie



Objektnummer: 25325014 - 57632 Peterslahr

## Die Immobilie



Objektnummer: 25325014 - 57632 Peterslahr

## Die Immobilie



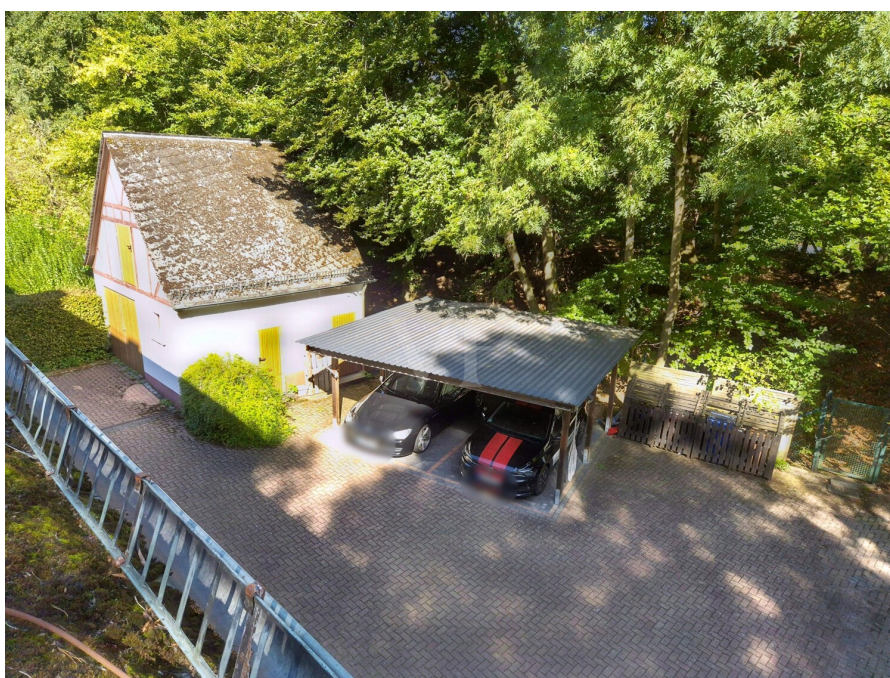
Objektnummer: 25325014 - 57632 Peterslahr

## Die Immobilie



Objektnummer: 25325014 - 57632 Peterslahr

## Die Immobilie



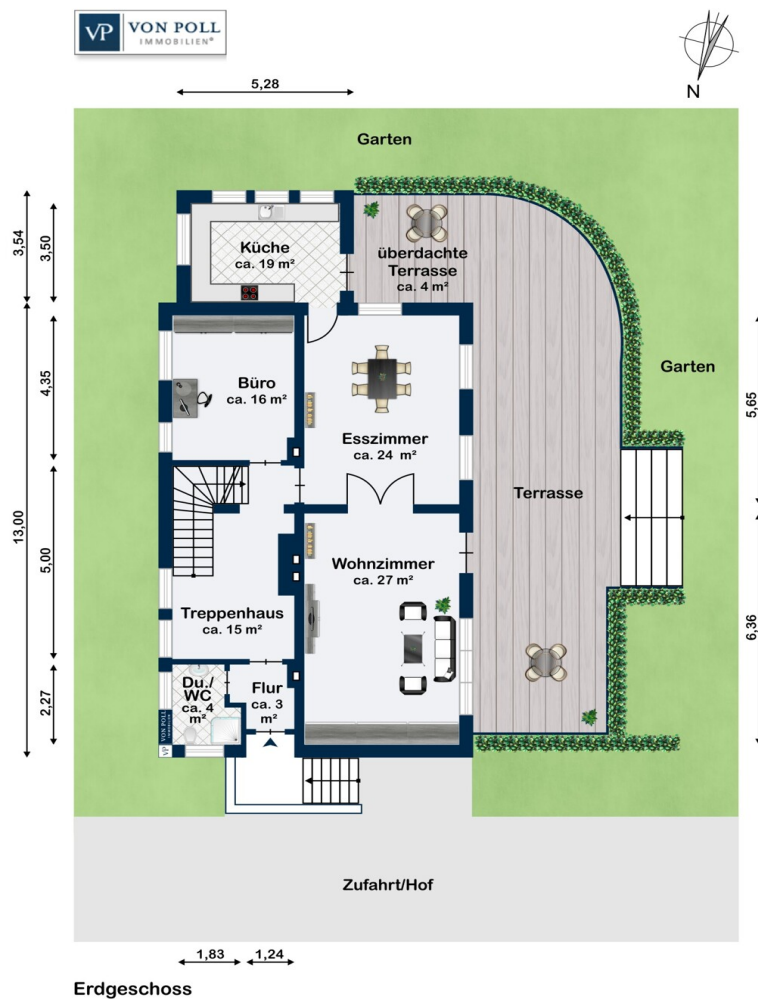
**Objektnummer: 25325014 - 57632 Peterslahr**

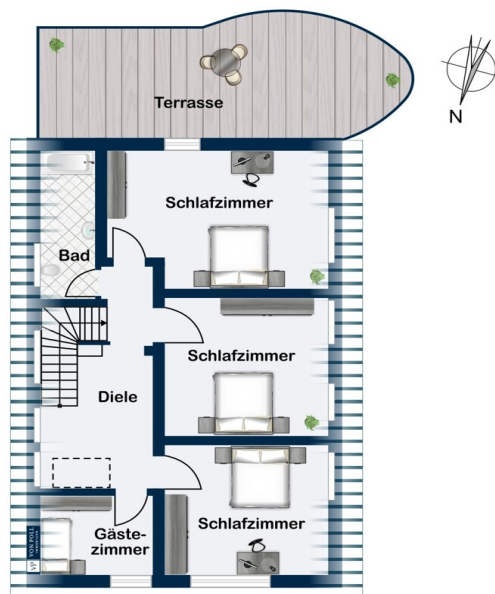
## **Die Immobilie**



Objektnummer: 25325014 - 57632 Peterslahr

## Grundrisse



**Obergeschoss**

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 25325014 - 57632 Peterslahr**

## Ein erster Eindruck

Dieses Einfamilienhaus präsentiert sich mit einer Wohnfläche von ca. 200 m<sup>2</sup> als großzügiges Zuhause auf einem Grundstück von insgesamt etwa 5.500 m<sup>2</sup>. Das im Jahr 1945 in Massivbauweise errichtete und fortlaufend gepflegte Objekt bietet eine gelungene Verbindung aus klassischer Architektur und zeitgemäßen Modernisierungen. Mit sechs Zimmern, darunter vier Schlafzimmer, zwei Tageslichtbadezimmern und vielseitigen Nutzflächen vereint diese Immobilie Wohnkomfort, Privatsphäre und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Das Haus ist über einen gepflegten, gepflasterten Hof zugänglich, die neben zwei Garagen und zwei Carports ausreichend Platz für Fahrzeuge bietet.

Die Raumaufteilung überzeugt durch ein großzügiges Erdgeschoss mit Wohn- und Essbereich, der durch große Fensterflächen angenehm belichtet wird. Die Küche bietet viel Platz und ausreichend Stauraum für gemeinsamen Kochevents mit Ihren Liebsten. Direkt angrenzend befindet sich die, teils überdachte, Terrasse mit Blick und Zugang in den parkähnlich angelegten Garten. Hier finden Sie Rückzugsorte im Freien und zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten für die Freizeit.

Ein besonderes Merkmal ist die durch einen alten Baumbestand geschaffene Privatsphäre sowohl im Haus als auch im Außenbereich. Naturschatten sorgt im Sommer für ein durchweg angenehmes Klima. Für Ihre Familie oder Gäste stehen insgesamt vier Schlafzimmer zur Verfügung. Die beiden Bäder präsentieren sich in praktischer Ausstattung; das Bad im Erdgeschoss wurde erst 2022 vollständig erneuert.

Die originale Holzrahmenbauweise der Fenster und funktionale Klappläden unterstreichen den wohnlichen Charakter. Die Verglasung wurde 2017 erneuert, sodass eine zeitgemäße Wärmedämmung gewährleistet ist.

Besonders hervor zu heben ist die gerade neu eingebaute Gaszentralheizung (09/2025 - inklusive Pufferspeicher). Somit ist ab sofort für zeitgemäße Energieeffizienz gesorgt. Die Wasserleitungen wurden bereits vor 3 Jahren getauscht. Ergänzt wird das Angebot durch einen Keller mit Waschraum, Heizungskeller, einer kleinen Werkstatt sowie einer Garage – ideale Voraussetzungen für praktische Abläufe im Alltag.

Dieses Haus verbindet die Qualitätsmerkmale eines gepflegten Bestandsobjektes mit zeitgemäßer Technikausstattung und bietet aufgrund der Grundstücksgröße zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Nutzung und Gestaltung.

Für weitere Informationen oder eine persönliche Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur

**Verfügung. Überzeugen Sie sich vor Ort von den Vorzügen dieser reizvollen Immobilie.**

**Objektnummer: 25325014 - 57632 Peterslahr**

## Ausstattung und Details

- Großzügig Wohnen auf einem park-ähnlich angelegten Grundstück
- Haus und Garten sind nicht einsehbar
- hervorragende Privatsphäre durch alten Baumbestand
- Naturschatten sorgt für ein angenehmes Klima innen und außen
- Gute bis gehobene Ausstattung
- Neue Gasheizung inkl. Pufferspeicher 2025
- Keller, Wasch- und Heizungskeller, kleine Werkstatt und Garage
- 2017 wurde das Glas der Fenster ausgetauscht - die schönen Holzrahmen und die Klappläden wurden dabei erhalten
- vor ca. 3 Jahren wurden die Wasserleitungen getauscht
- ca. 2,90m Raumhöhe im Erdgeschoss
- Großzügiger, gepflasterter Hof
- Schöne Terrassen, teilweise überdacht
- Glasfaser liegt bis ins Haus

**Objektnummer: 25325014 - 57632 Peterslahr**

## **Alles zum Standort**

Peterslahr liegt im wildromantischen Wiedtal, das zum Naturpark Rhein-Westerwald gehört. Dieser beschauliche Ort ist eine Ortsgemeinde im Landkreis Altenkirchen (Westerwald) in Rheinland-Pfalz. Peterslahr gehört der Verbandsgemeinde Altenkirchen-Flammersfeld an und schaut mittlerweile auf über 700 Jahre Geschichte zurück.

Ein berühmter Teil der jüngeren Geschichte ist der aus dem TV bekannte Firmeninhaber von Morlock Motors, durch das das eher unbekannte Örtchen plötzlich zu einer gewissen, internationalen Bekanntheit verholfen hat.

Wenn Sie es zukünftig in Ihrem neuen Zuhause gerne ruhig, beschaulich und friedlich wünschen, dennoch nicht auf eine hervorragende Anbindung an die nahegelegene Autobahn A3 verzichten möchten, dann sind Sie hier genau richtig. Hier ist Leben im Einklang mit der Natur großgeschrieben. Genießen Sie zukünftig die Kombination aus der Erreichbarkeit der Städte Koblenz, Bonn oder Köln und Entschleunigung pur.

Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs lassen sich bequem mit dem PKW erreichen, ebenso wie Schulen und medizinische Versorgung im nahegelegenen Neustadt-Wied, Asbach oder Altenkirchen.

**Objektnummer: 25325014 - 57632 Peterslahr**

## Weitere Informationen

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Objektnummer: 25325014 - 57632 Peterslahr**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Claudia Fischer-Eick**

---

**Marktplatz 27, 53545 Linz am Rhein**

**Tel.: +49 2644 - 80 82 834**

**E-Mail: [linz@von-poll.com](mailto:linz@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**