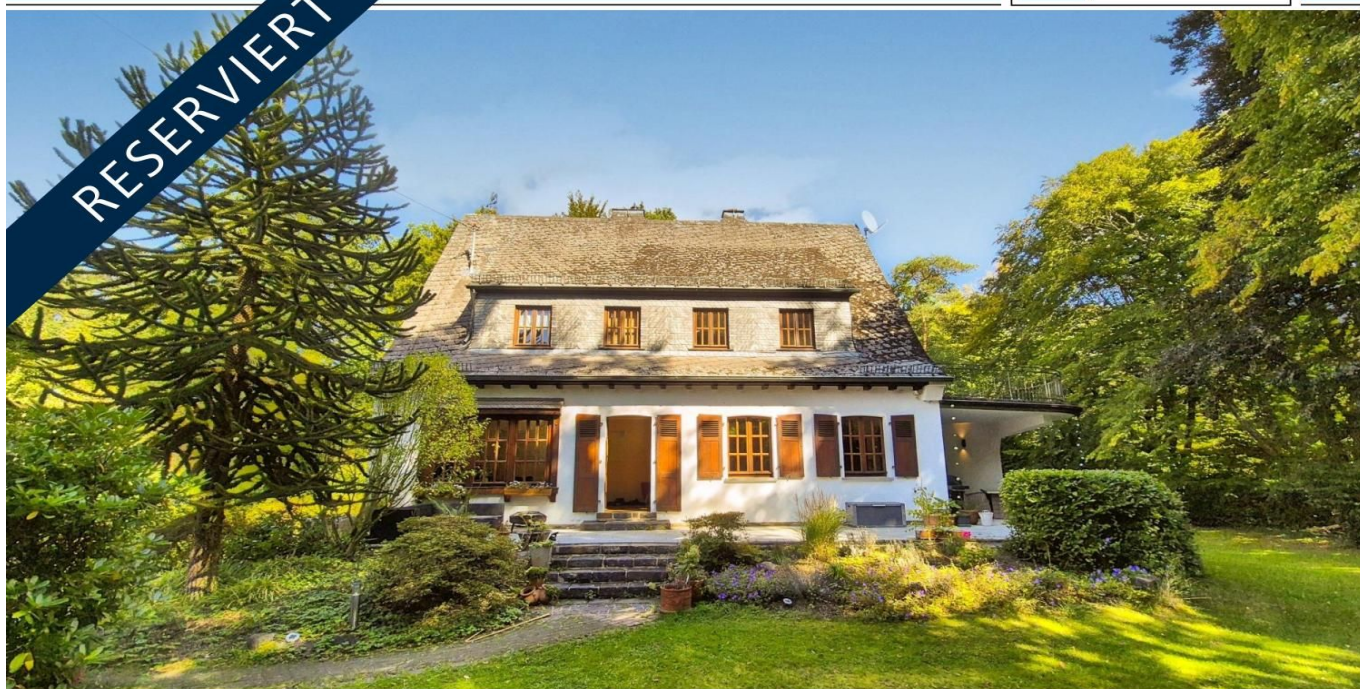


Peterslahr

Vida privada y espaciosa en un refugio tipo parque con árboles maduros.

Número de propiedad: 25325014

RESERVIERT



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 495.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 200 m² • HABITACIONES: 6 •
SUPERFICIE DEL TERRENO: 5.500 m²

Número de propiedad: 25325014 - 57632 Peterslahr

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Planos de planta**
- **Una primera impresión**
- **Detalles de los servicios**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Otros datos**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 25325014 - 57632 Peterslahr

De un vistazo

Número de propiedad	25325014
Superficie habitable	ca. 200 m ²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	6
Dormitorios	4
Baños	2
Año de construcción	1945
Tipo de aparcamiento	2 x Puerto de coches, 2 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje

Precio de compra	495.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2025
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 100 m ²
Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25325014 - 57632 Peterslahr

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas natural pesado
Certificado energético válido hasta	30.09.2035
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	246.40 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	G
Año de construcción según el certificado energético	1950

Número de propiedad: 25325014 - 57632 Peterslahr

La propiedad



Número de propiedad: 25325014 - 57632 Peterslahr

La propiedad



Número de propiedad: 25325014 - 57632 Peterslahr

La propiedad



Número de propiedad: 25325014 - 57632 Peterslahr

La propiedad



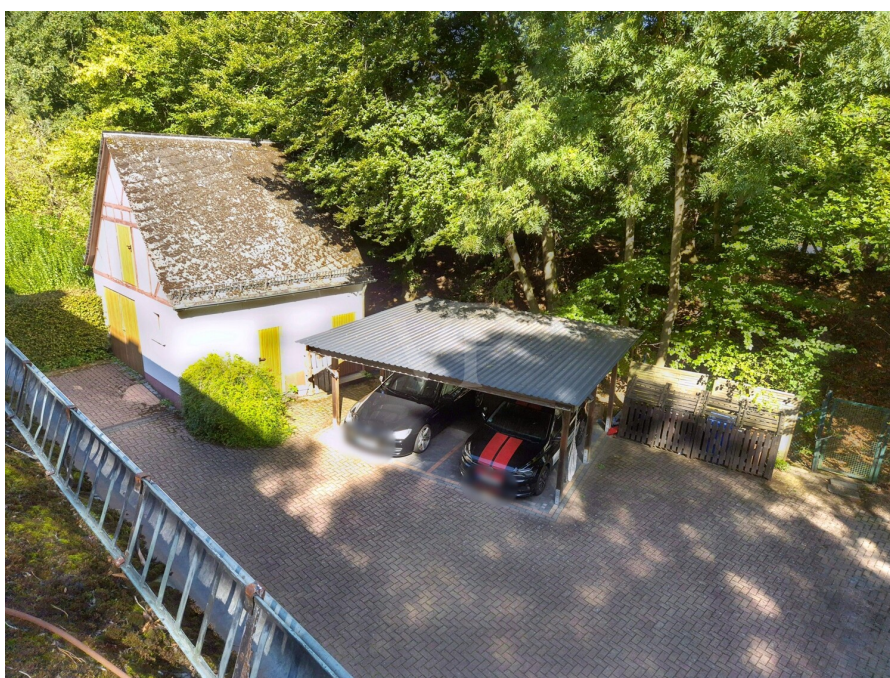
Número de propiedad: 25325014 - 57632 Peterslahr

La propiedad



Número de propiedad: 25325014 - 57632 Peterslahr

La propiedad



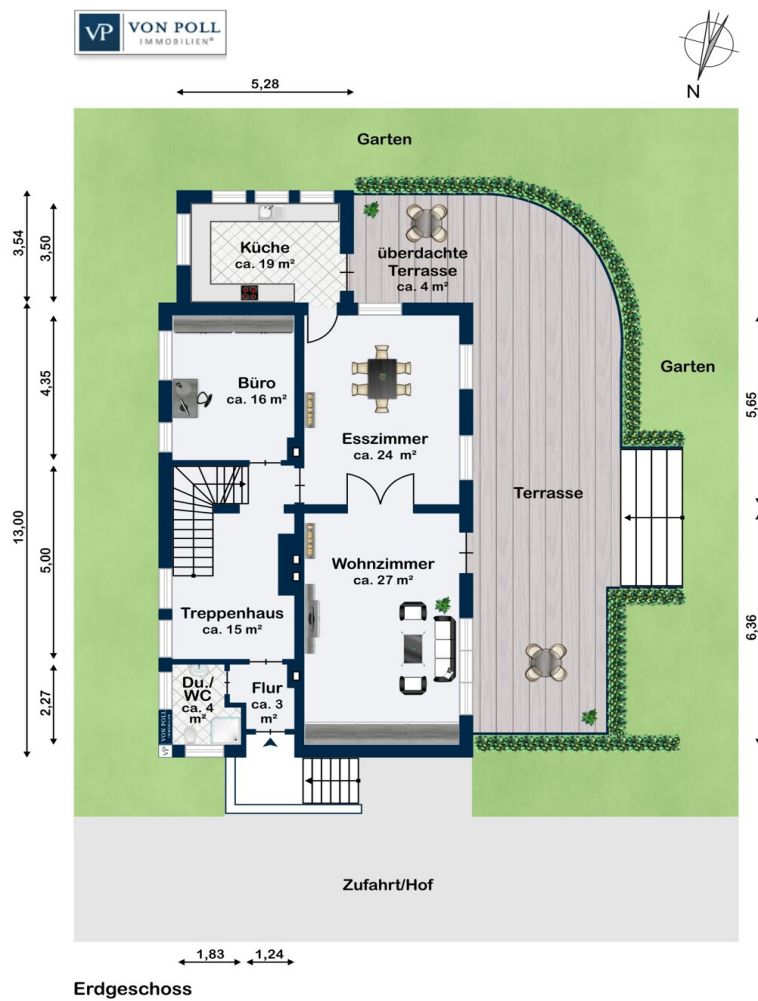
Número de propiedad: 25325014 - 57632 Peterslahr

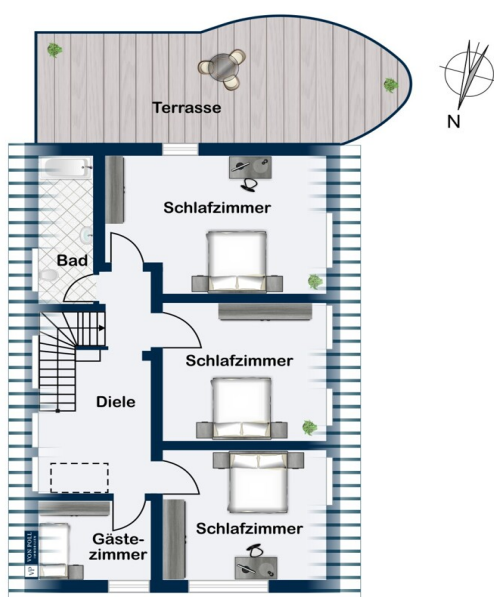
La propiedad



Número de propiedad: 25325014 - 57632 Peterslahr

Planos de planta



**Obergeschoss**

Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25325014 - 57632 Peterslahr

Una primera impresión

Dieses Einfamilienhaus präsentiert sich mit einer Wohnfläche von ca. 200 m² als großzügiges Zuhause auf einem Grundstück von etwa 5.500 m². Das im Jahr 1950 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.

Número de propiedad: 25325014 - 57632 Peterslahr

Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 25325014 - 57632 Peterslahr

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25325014 - 57632 Peterslahr

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 246.40 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1950.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

Número de propiedad: 25325014 - 57632 Peterslahr

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Claudia Fischer-Eick

Marktplatz 27, 53545 Linz am Rhein

Tel.: +49 2644 - 80 82 834

E-Mail: linz@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com