

Wehr

Homeoffice? Mehrgenerationen?-ALLES IST MÖGLICH- *Wohnhaus mit Weitblick und Wintergarten*

CODE DU BIEN: 25315016



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 559.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 240 m² • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.037 m²

CODE DU BIEN: 25315016 - 56653 Wehr

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25315016 - 56653 Wehr

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25315016
Surface habitable	ca. 240 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	8
Chambres à coucher	5
Salles de bains	3
Année de construction	1996

Prix d'achat	559.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Modernisation / Rénovation	2024
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25315016 - 56653 Wehr

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	02.10.2034
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	41.60 kWh/m²a
Classement énergétique	A
Année de construction selon le certificat énergétique	1996

CODE DU BIEN: 25315016 - 56653 Wehr

La propriété



CODE DU BIEN: 25315016 - 56653 Wehr

La propriété



CODE DU BIEN: 25315016 - 56653 Wehr

La propriété



CODE DU BIEN: 25315016 - 56653 Wehr

La propriété



CODE DU BIEN: 25315016 - 56653 Wehr

La propriété



CODE DU BIEN: 25315016 - 56653 Wehr

La propriété



CODE DU BIEN: 25315016 - 56653 Wehr

La propriété



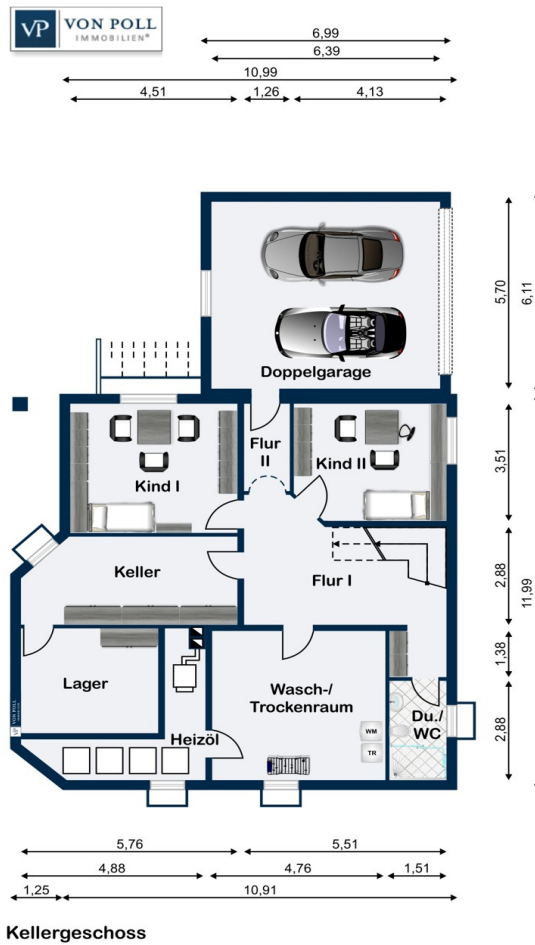
CODE DU BIEN: 25315016 - 56653 Wehr

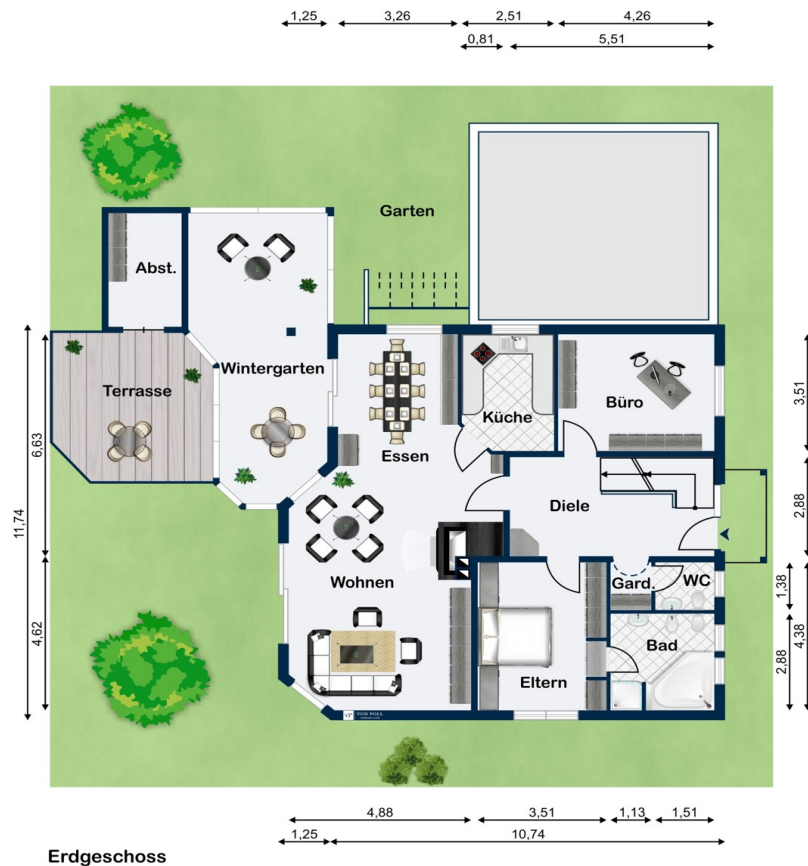
La propriété



CODE DU BIEN: 25315016 - 56653 Wehr

Plans d'étage







Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25315016 - 56653 Wehr

Une première impression

Zum Verkauf steht ein hochwertiges Wohnhaus mit einer Wohn-/und ausgebauter Nutzfläche von ca. 240 m², welches sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1037 m² befindet. Gelegen in einer ruhigen Seitenstraße, bietet dieses Objekt zahlreiche Annehmlichkeiten und eine hervorragende Anbindung an das Autobahnnetz.

Das Haus umfasst insgesamt acht Zimmer, darunter fünf geräumige Schlafzimmer, die ausreichend Platz für Familie und Gäste bieten. Drei moderne Badezimmer sorgen für den nötigen Komfort und Bequemlichkeit im Alltag. Der Ausbau des Dachgeschosses zu einer kompletten Wohnung wurde im Jahr 2024 abgeschlossen, wodurch umgebauter Wohnraum entstanden sind.

Der Wohnbereich des Hauses zeichnet sich durch eine offene und einladende Raumaufteilung aus. Der lichtdurchflutete Wintergarten bietet eine schöne Erweiterung des Wohnraums und ermöglicht es, zu jeder Jahreszeit die Aussicht auf den Garten zu genießen. Der weitläufige Garten verfügt über einen eigenen Brunnen und eine Zisterne, was die Bewässerung und Gartenpflege erleichtert. Ein schön gestaltetes Gartenhaus lädt zu geselligen Stunden ein.

Für Fahrzeuge stehen eine Doppelgarage sowie ein großes Carport zur Verfügung, welches speziell für Wohnmobile geeignet ist. Dies bietet nicht nur Schutz für Ihre Fahrzeuge, sondern auch zusätzlichen Stauraum. Hohe Internetgeschwindigkeit und Konnektivität sind durch den vorhandenen Glasfaseranschluss gewährleistet.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in der nahen Umgebung erreichbar. Die schnelle und direkte Anbindung zur Autobahn ermöglicht eine komfortable Erreichbarkeit umliegender Städte und wichtiger Verkehrswege, womit dieses Haus eine ideale Basis sowohl für Berufspendler als auch für eine aktive Freizeitgestaltung darstellt.

Der hochwertige Standard und die großzügige Raumaufteilung machen dieses vielfältige Haus zu einer interessanten Option für Familien, die Wert auf Komfort und eine vorteilhafte Lage legen. Um sich selbst ein Bild von den hervorragenden Gegebenheiten vor Ort zu machen, vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin mit uns.

Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses attraktive Angebot in seiner Gesamtheit präsentieren zu dürfen.

CODE DU BIEN: 25315016 - 56653 Wehr

Détails des commodités

- direkte Autobahnanbindung
- Ausbau im Dachgeschoss wurde im Jahr 2024
- großes Wohnmobil geeignetes Carport
- Gartenhaus
- Wintergarten
- Kamin
- Doppelgarage
- Garten mit Brunnen
- Zisterne
- ruhige Seitenstraße
- Glasfaseranschluss liegt im Haus und ist vorbereitet

CODE DU BIEN: 25315016 - 56653 Wehr

Tout sur l'emplacement

Die Ortsgemeinde Wehr besticht durch ihre reizvolle Lage inmitten einer einzigartigen Wald- und Kulturlandschaft.

Den Ortskern der Gemeinde bildet die historische Kellerei mit dem aufwendig sanierten Pfarrhaus, der überregional bekannten barocken St. Potentinus Kirche und dem liebevoll gestalteten Pfarrgarten. Hier finden Veranstaltungen wie die jährliche Kirmes oder das Pfarrgartenfest statt, außerdem ist dort die Grundschule des Ortes untergebracht. In der Nachbargemeinde Gles wird gemeinsam mit Wehr ein Kindergarten in kirchlicher Trägerschaft unterhalten.

Die Nahversorgung sichern eine traditionelle Bäckerei, ein umfangreich ausgestatteter Hofladen und der Vertrieb regionalen Wildfleisches. Außerdem stehen dem Besucher mehrere Gasthäuser und Gastronomiebetriebe zur Verfügung. Weitere Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken usw. sind in wenigen Autominuten zu erreichen.

Eine Busanbindung an den ÖPNV ist vorhanden, zudem verfügt Wehr über eine direkte Anschlussstelle an die Autobahn A 61 und „schnelles“ Internet für alle Haushalte.

Wehr bietet seinen Einwohnern eine hohe Lebensqualität für alle Altersgruppen, die Vorteile einer intakten Dorfgemeinschaft sowie gute Verkehrsanbindungen.

CODE DU BIEN: 25315016 - 56653 Wehr

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 2.10.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 41.60 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996.
Die Energieeffizienzklasse ist A.

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.

CODE DU BIEN: 25315016 - 56653 Wehr

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Claudia Fischer-Eick

Poststraße 23, 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

Tel.: +49 2641 - 90 51 62 0

E-Mail: bad.neuenahr@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com