

Peterslahr

# Un espace de vie privé et spacieux dans un havre de paix arboré d'arbres matures.

CODE DU BIEN: 25325014

RESERVIERT



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

PRIX D'ACHAT: 495.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 200 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 5.500 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 25325014 - 57632 Peterslahr**

- **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: 25325014 - 57632 Peterslahr**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25325014
Surface habitable	ca. 200 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	6
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1945
Place de stationnement	2 x Abri de voitures, 2 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	495.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2025
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 100 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

**CODE DU BIEN: 25325014 - 57632 Peterslahr**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	<b>Chauffage centralisé</b>	Certification énergétique	<b>Diagnostic énergétique</b>
Chauffage	<b>Gaz naturel lourd</b>	Consommation d'énergie	<b>246.40 kWh/m²a</b>
Certification énergétique valable jusqu'au	<b>30.09.2035</b>	Classement énergétique	<b>G</b>
Source d'alimentation	<b>Gaz</b>	Année de construction selon le certificat énergétique	<b>1950</b>

CODE DU BIEN: 25325014 - 57632 Peterslahr

## La propriété



CODE DU BIEN: 25325014 - 57632 Peterslahr

## La propriété



CODE DU BIEN: 25325014 - 57632 Peterslahr

## La propriété



CODE DU BIEN: 25325014 - 57632 Peterslahr

## La propriété



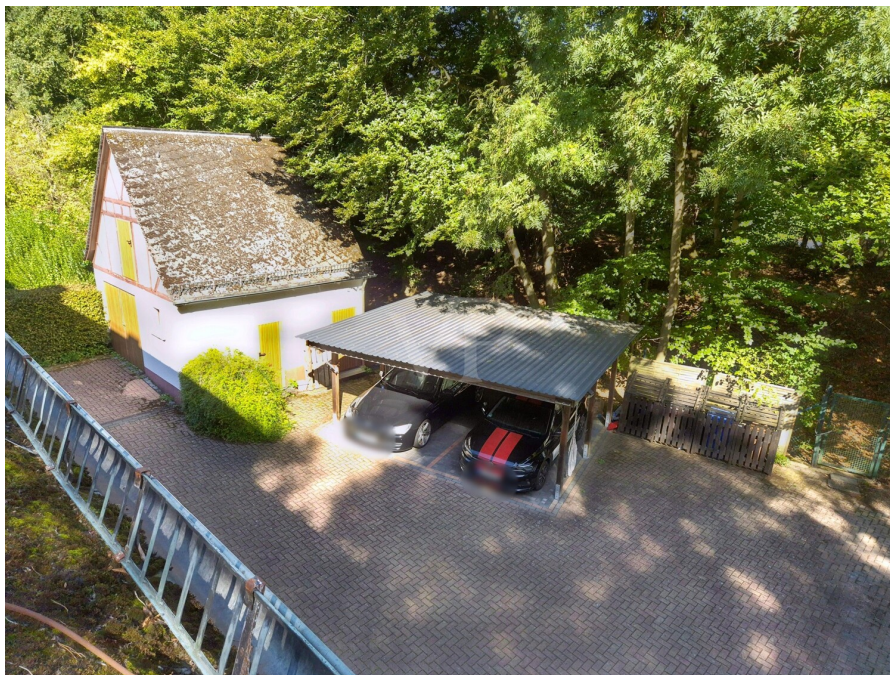
CODE DU BIEN: 25325014 - 57632 Peterslahr

## La propriété



CODE DU BIEN: 25325014 - 57632 Peterslahr

## La propriété



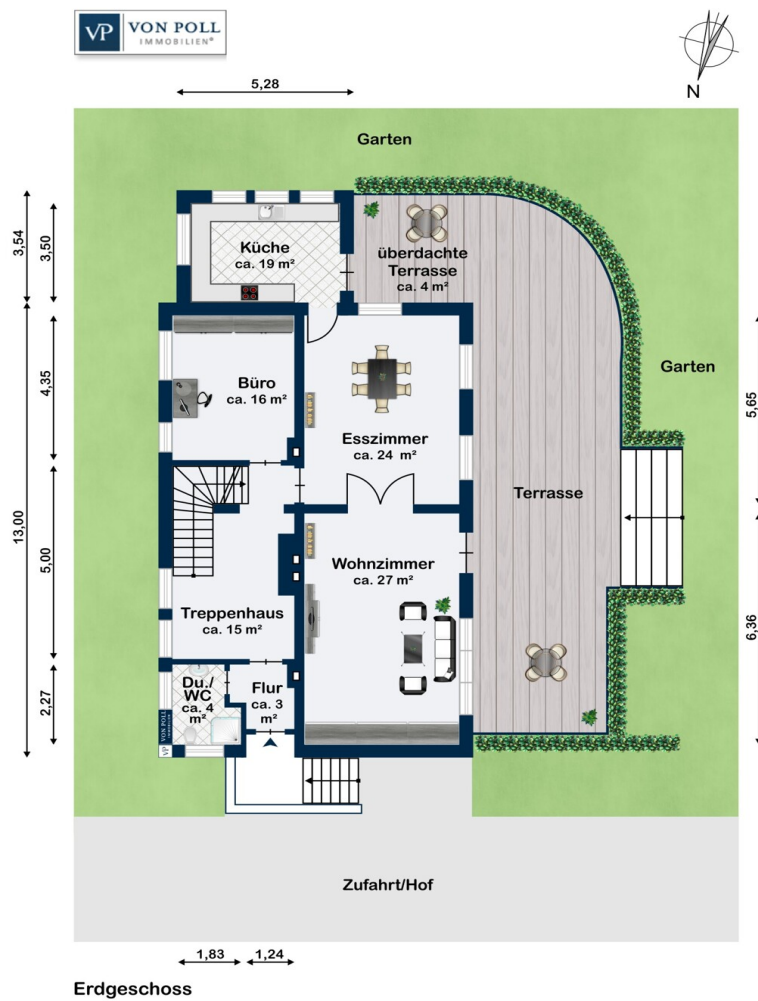
**CODE DU BIEN: 25325014 - 57632 Peterslahr**

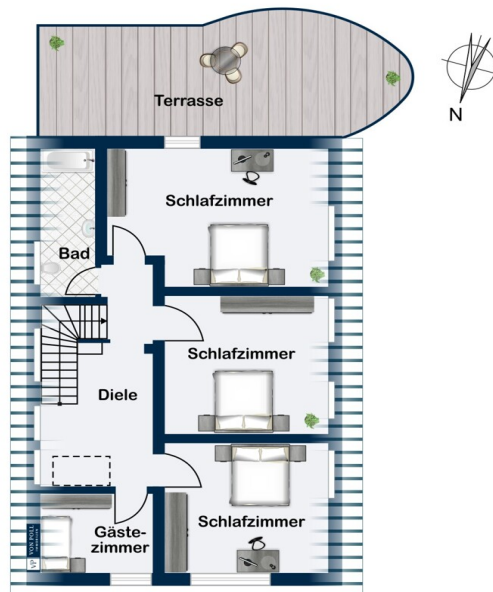
## La propriété



CODE DU BIEN: 25325014 - 57632 Peterslahr

## Plans d'étage





Obergeschoss

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: 25325014 - 57632 Peterslahr**

## Une première impression

Dieses Einfamilienhaus präsentiert sich mit einer Wohnfläche von ca. 200 m<sup>2</sup> als großzügiges Zuhause auf einem Grundstück von etwa 5.500 m<sup>2</sup>. 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.

**CODE DU BIEN: 25325014 - 57632 Peterslahr**

## **Détails des commodités**

- 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

**CODE DU BIEN: 25325014 - 57632 Peterslahr**

## Tout sur l'emplacement

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 unbekanntes 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.

**CODE DU BIEN: 25325014 - 57632 Peterslahr**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 246.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 Handelsregisterauszugs, 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: 25325014 - 57632 Peterslahr**

## Contact

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

**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)**

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

---

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