



Haus

**Mehrgenerationenhaus +
Nebengebäude + Werkstatt + sep.
Bauplatz!**

**Objekt-Nr.:
63185-CZR-497**

labels.forSale

in 53547 Roßbach





Details

Preise	Kaufpreis	479.000 €
	Käuferprovision	3.57 %
Informationen	verfügbar ab	nach Vereinbarung
	Provisionspflichtig	✓
Flächen	Wohnfläche	field.approximately 260 m²
	Zimmer	7
	Grundstücksfläche	field.approximately 1.414 m²
Zustand und Bauart	Baujahr	1936
	Kategorie	Standard
Räume, Flure und Etagen	Etagen	3
	Schlafzimmer	6
	Badezimmer	3
Ausstattung	Boden	Fliesen, Laminat
	Rolladen	✓
	Gäste-WC	✓
	Abstellraum	✓



Stellplätze

Carport	Anzahl 2
Freiplatz	Anzahl 5
Garage	Anzahl 2

Beschreibung

Eine Immobilie mit vielen Möglichkeiten! Dieses großzügige Wohnhaus aus dem Jahr ca. 1936 wurde in solider, massiver Bauweise errichtet und ab 2016 umfassend sowie hochwertig saniert. Mit einer Fläche von ca. 260 m² über drei Etagen bietet das Objekt flexible Nutzungsmöglichkeiten – beispielsweise als Mehrgenerationenhaus oder zur Aufteilung in separate Wohneinheiten. Erwähnenswert ist die Aufteilung im 2. OG. Hier befinden sich drei separate, blitzneue Räume, die als Handwerkerzimmer genutzt werden können. Eine gemeinschaftliche Küche und ein Duschbad runden hier das Angebot ab. Ein angrenzendes Nebengebäude erweitert das Nutzungsspektrum zusätzlich ideal für Hobbys, Werkstatt, Kleingewerbe oder weitere Wohnideen. Das ca. 1.400 m² große Grundstück ist vollständig eingefriedet und liebevoll mit Ziersträuchern und Bäumen bepflanzt. Über ein großes, abschließbares Einfahrtstor gelangen Sie in den gepflasterten Innenhof. Ein besonderes Highlight: Ein ca. 610 m² großer Grundstücksteil ist als separater Bauplatz abteilbar. Eine aktuelle Bauvoranfrage für ein Einfamilienhaus liegt bereits vor. Im hinteren Bereich des Grundstücks erwarten Sie ein überdachter Freisitz, zwei Carports sowie zwei Garagen. Weitere Außenstellplätze sind ebenfalls vorhanden. Das gesamte Anwesen präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand und ist sofort bezugsbereit – sämtliche Sanierungs- und Renovierungsarbeiten wurden bereits durchgeführt. Ausstattungshighlights: Wohnfläche: ca. 260 m², aufteilbar in mehrere Einheiten – Grundstücksgröße: ca. 1.400 m² – Separater Bauplatz mit ca. 610 m² (mit Bauvoranfrage)



Nebengebäude mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten Überdachter Freisitz mit Grillecke 2 Carports, 2 Garagen und zusätzliche PKW- Stellplätze
Moderne Einbauküchen

Ausstattung

- 3-fach verglaste Fenster im EG (teilweise elektr. Rollläden) - ansonsten 2-fach verglaste Fenster, auch im Nebengebäude - Gasheizung von Weishaupt - neue Dacheindeckung - neue Türen - drei Bäder - drei Einbauküchen - Bodenbeläge: Fliesen, Laminat und Vinyl

Sonstiges

SEIT FAST 30 JAHREN BRINGEN WIR ERFOLGREICH MENSCHEN UND IMMOBILIEN ZUSAMMEN! Unser Service-Angebot für Sie: Sie möchten Ihr Haus, Grundstück, die Kapitalanlage oder Eigentumswohnung verkaufen oder vermieten? Die geerbte Immobilie schätzen lassen? Wissen ob sich ein Verkauf derzeit lohnt? Wir sind der richtige Ansprechpartner für Sie! Kostenlose Marktanalyse und Kaufpreisermittlung Ihrer Immobilie! Denn wir sind sehr nah am Markt und kennen die Preise besser als jeder Internet oder TV Makler. Auf Wunsch führen wir auch eine diskreten Immobilienvermittlung für Sie durch. Durch unsere Mitgliedschaft in der Immobilienbörse Bonn/Rhein-Sieg und der Westdeutschen Immobilienbörse (Wib24) profitieren Sie von einem Zusammenschluss von mehr als 60 qualifizierten Immobilienbüros und wir bleiben Ihr Ansprechpartner! Unsere jahrelange Marktkenntnis und unser fachmännisches Know-how möchten wir sehr gerne mit Ihnen teilen und Sie damit zum gewünschten Erfolg führen. Kontaktieren Sie uns und wir erstellen Ihnen eine kostenlose Kaufpreisermittlung Ihrer Immobilie und noch viel wichtiger in der derzeitigen Immobilienituation - wir erstellen eine Marktanalyse. Wir freuen uns auf Sie! Helfen Sie uns, neue Immobilien für unsere Kunden zu finden: Sie kennen jemanden der sein Eigentum verkaufen möchte? Sehr gerne! Werden Sie unser Tippgeber und verdienen sich mit einer Hinweisprovision ein Honorar. Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen vom Verkäufer/ Vermieter bzw. von einem Dritten stammen und von uns weder auf ihre Richtigkeit noch auf ihre Vollständigkeit überprüft worden sind. Eine Haftung unserer Firma ist deshalb



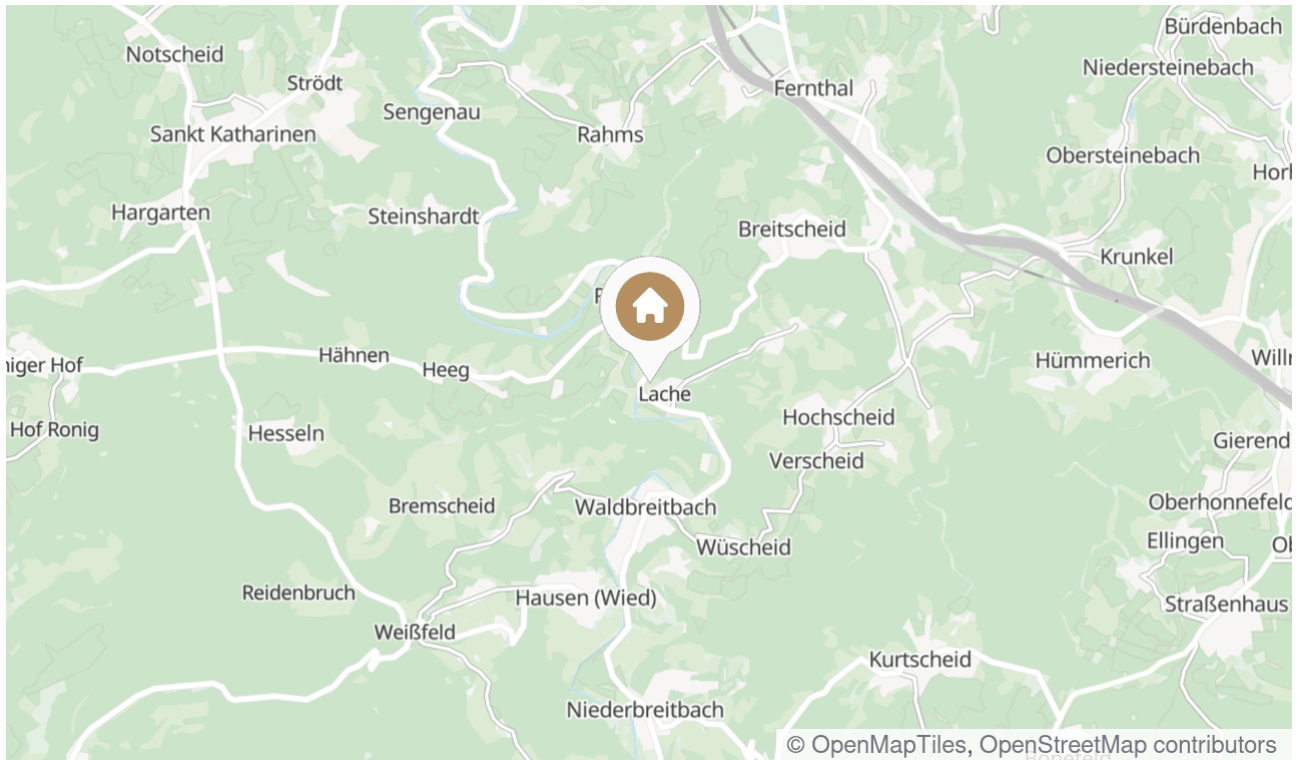
ausgeschlossen. Unsere Haftung wird auf grob fahrlässiges oder vorsätzliches Verhalten begrenzt, soweit der Kunde durch unser Verhalten keinen Körperschaden erleidet oder sein Leben verliert.



Lage & Umgebung

53547 Roßbach

Die Immobilie befindet sich im Luftkurort Roßbach, ca. 4 km von Waldbreitbach entfernt. Die Verbandsgemeinde Waldbreitbach liegt in bevorzugter Lage des mittleren Wiedtals, zwischen den Rheinhöhen und dem Höhenzug des Westerwalds im Kreis Neuwied. Der staatlich anerkannte Luftkurort ist ein Ausgangspunkt für Wanderungen entlang der Wied oder in die Nebentäler des Elsbach, Wallbach und Masbach. Roßbach/Wied ist ein sehr familienfreundliches Dorf. Für die Kleinsten gibt es den Kindergarten Zwergenreich mit ausreichend Plätzen auch für unter Dreijährige. Im vier Kilometer entfernten Waldbreitbach befindet sich das Schulzentrum Deutschherrenscheule mit einer Grundschule und einer Realschule plus, das mit Schulbussen gut erreichbar ist. Ebenfalls mit Schulbussen gut erreichbar sind mehrere Realschulen und Gymnasien in Neustadt/Wied, Linz und Neuwied. Hotels, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten aller Art, gesundheitliche Versorgung, Kindergärten, auch zahlreiche, sportliche Einrichtungen finden Sie in Waldbreitbach. Für diejenigen, die Roßbach/Wied zu ihrer Heimat machen und sich hier häuslich niederlassen möchten bietet Roßbach/Wied neben einem ruhigen und ländlichen Ambiente kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten und Schulen. Eine gut ausgebaute Kinderbetreuung, Freizeitangebote für Jung und Alt und zahlreiche Möglichkeiten, sich in Vereinen zu engagieren und Menschen kennenzulernen, machen Roßbach/Wied zu einem geeigneten Ort zum Leben und Wohlfühlen. Die A 3 Neustadt/Wied ist in wenigen Minuten zu erreichen. Von Linz am Rhein aus ist Roßbach durch die B 42 mit Koblenz, Bonn und Köln verbunden.



Die Karte dient lediglich als Orientierungshilfe und stellt nicht die exakte Lage dar. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.



Energieausweis

Energieausweistyp

Verbrauch

Gültig bis

19.11.2031

Ausstellungsdatum

2021-11-19

Endenergieverbrauch

80,7 kWh/(m²a)

Mit Warmwasser

✓

Energieeffizienzklasse

C

Baujahr

1936

Wesentlicher Energieträger

Gas

Befeuerungsart

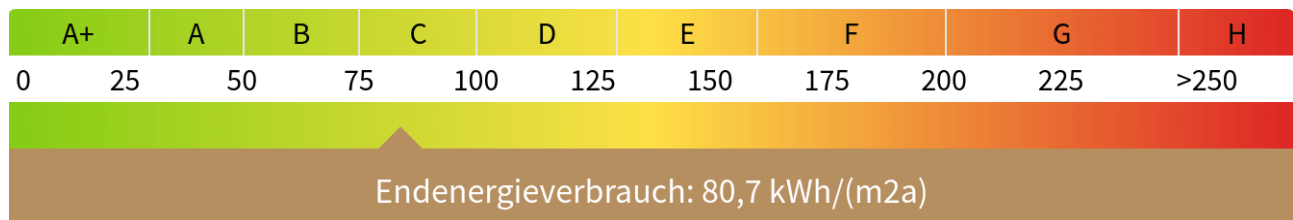
Gas

Heizungsart

Zentralheizung

Energieausweis

2014





Frontansicht



Hofansicht



Grillhütte



Carports - Höhe 2,60 m



Garten- und Hofansicht



Werkstatt - Einfahrt 2,50 m H



EG: Wohnbereich



EG: Wohn-/Essbereich



EG: offen gestaltete Küche



EG: Schlafzimmer



OG: Küche



OG: Küche/Essbereich



OG: Wohnbereich



OG: Schlafzimmer



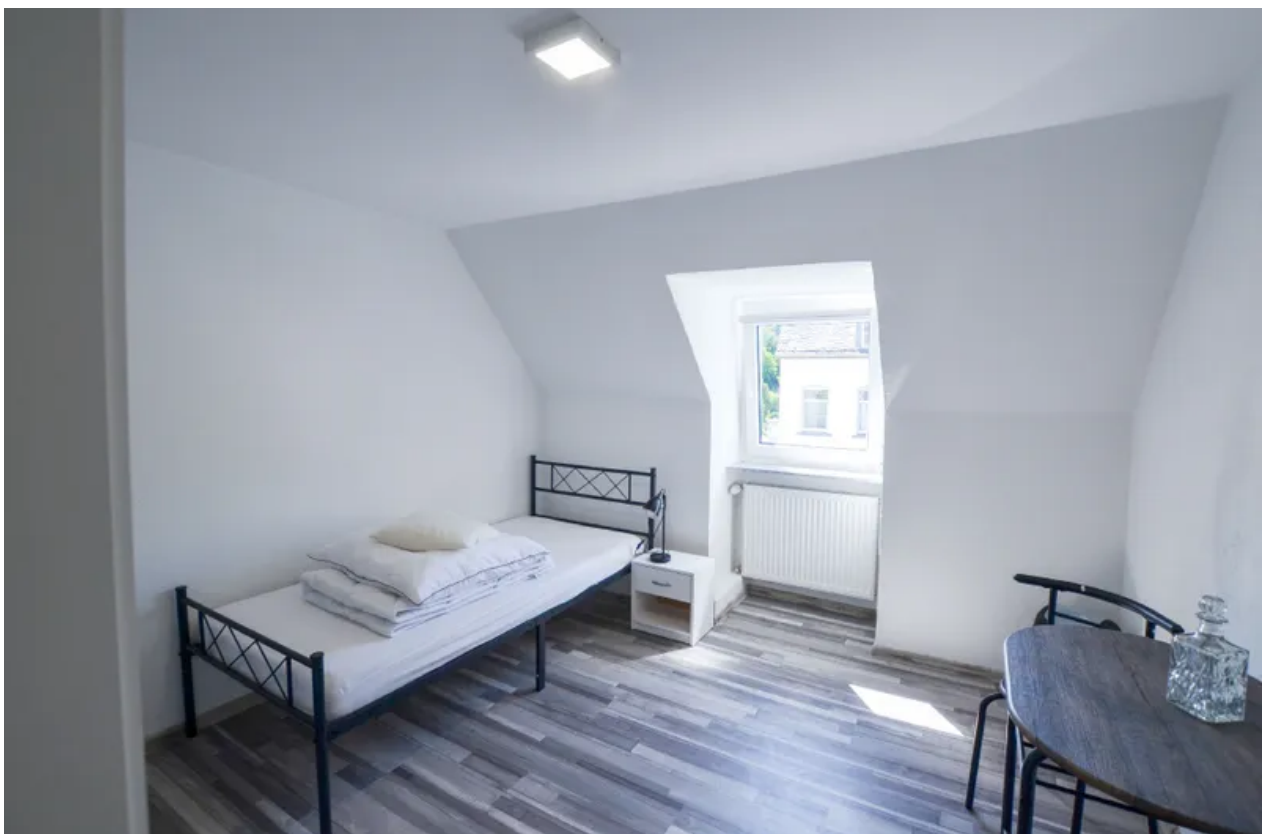
2.OG: Schlafzimmer



2.OG: Küche



2.OG: Küche/Essbereich



2.OG: Schlafzimmer



EG: Gäste-WC



EG: Wannen-/Duschbad



EG: Wannen-/Duschbad



OG: Duschbad

[illegible]

Kontakt

Telefon: 02683/948120

E-Mail: b.pees@immo-pees.de

Ihr Ansprechpartner

Ulrike Janiec

Impressum

34107.screenwork.dev/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

34107.screenwork.dev

