



Haus

**Ebenerdiges Wohnen mit 2
Terrassen, 2 Garagen, neuer
Therme Nähe Weyerbusch**

**Objekt-Nr.:
63185-ENS-328**

labels.forSale

in 57635 Weyerbusch





Details

Preise	Kaufpreis	308.000 €
	Käuferprovision	3.57 %
Informationen	verfügbar ab	sofort
	Provisionspflichtig	✓
	Modernisierungen	2023
Flächen	Wohnfläche	field.approximately 130 m²
	Zimmer	4
	Nutzfläche	field.approximately 40 m²
	Grundstücksfläche	field.approximately 747 m²
Zustand und Bauart	Baujahr	1972
	Kategorie	Standard
	Zustand	gepflegt
Räume, Flure und Etagen	Etagen	1
	Schlafzimmer	3
	Badezimmer	1
	Wohneinheiten	1
Ausstattung	Gäste-WC	✓



Stellplätze

Freiplatz	Anzahl 2
Garage	Anzahl 2

Beschreibung

Wohnen auf einer Ebene - Einziehen ohne Renovierungsaufwand Diese gepflegte Immobilie überzeugt durch ihren hervorragenden Zustand und die Möglichkeit, komfortables Wohnen auf einer Ebene zu genießen ganz ohne einen einzigen Pinselstrich. Das Herzstück des Hauses bildet der großzügige Wohnbereich mit ca. 30 m², der direkten Zugang zur ca. 22 m² großen Terrasse mit elektrischer Markise bietet ideal für entspannte Stunden im Freien. Drei weitere, vielseitig nutzbare Zimmer (ca. 17,48 m², ca. 11,75 m² und ca. 11,93 m²) bieten Platz für Schlafen, Arbeiten oder Gäste. Die separate Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet und gewährt Zugang zur zweiten Terrasse. 1996 erfolgte eine aufwendige Sanierung des Hauses, 2001 wurde es renoviert. Das Badezimmer wurde im Jahr 2018 aufwendig modernisiert und präsentiert sich zeitgemäß und hochwertig. Die Gastherme wurde 2023 erneuert, was für zusätzliche Energieeffizienz und Zuverlässigkeit sorgt. Weitere Ausstattungsdetails: - Durchschnittlicher Gasverbrauch der letzten beiden Jahre ca. 8.500 kWh/Jahr !! - Isolierverglaste Fenster mit Rollläden (teilweise elektrisch) - Fenstererneuerung teilweise 1996 und 2004 - Ca. 10 m² großer Hauswirtschaftsraum mit Platz für Waschmaschine und Trockner - Bodenbeläge aus Fliesen, Laminat und Kork - Natursteinfensterbänke - Gedämmtes Satteldach mit Betonpfanneneindeckung - Dachboden als zusätzlicher Stauraum über Einschubtreppe erreichbar Außenbereich: Der Vorgarten wurde geschmackvoll angelegt, die gepflasterte Zuwegung führt zu zwei Garagen mit elektrischem Torantrieb und gefliestem Boden inklusive Grube, ideal für Hobbybastler. Beide Garagen verfügen über zusätzlichen Stauraum, da sie jeweils mit einem Dachboden ausgestattet sind. Der rückwärtige Bereich mit zwei Terrassen und angrenzender Wiesenfläche bietet Privatsphäre und Erholung pur. Bezug nach Vereinbarung möglich.



Sonstiges

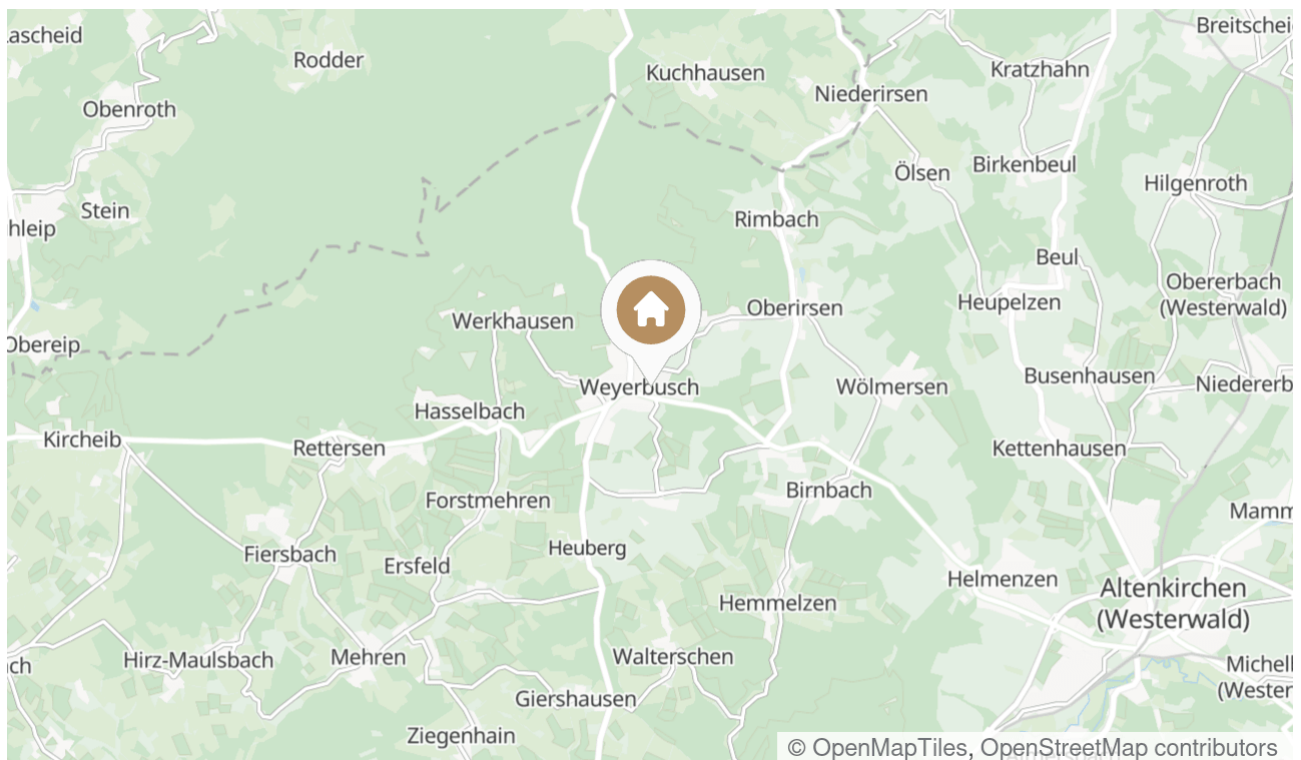
SEIT FAST 30 JAHREN BRINGEN WIR ERFOLGREICH MENSCHEN UND IMMOBILIEN ZUSAMMEN! Unser Service-Angebot für Sie: Sie möchten Ihr Haus, Grundstück, die Kapitalanlage oder Eigentumswohnung verkaufen oder vermieten? Die geerbte Immobilie schätzen lassen? Wissen ob sich ein Verkauf derzeit lohnt? Wir sind der richtige Ansprechpartner für Sie und bieten Ihnen eine kostenlose Marktanalyse und Kaufpreisermittlung Ihrer Immobilie! WIR BRINGEN MENSCHEN UND IMMOBILIEN ERFOLGREICH ZUSAMMEN! PROFESSIONELL - ZUVERLÄSSIG - KOMPETENT - EFFIZIENT 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 – wir erstellen Ihnen eine kostenlose Kaufpreisermittlung Ihrer Immobilie! 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. Unsere Angebote sind freibleibend, Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Doppelmaklertätigkeit - Wir sind sowohl für den Käufer, als auch den Verkäufer provisionspflichtig tätig. Die Käuferprovision und die Verkäuferprovision beträgt jeweils 3,57 % inkl. 19 % MwSt. des erzielten Kaufpreises. Bei einem Kaufpreis unter 100.000 Euro beträgt die Provision 5,95 % inkl. 19 % MwSt., mindestens jedoch 2.950 EUR inkl. 19 % MwSt. - fällig bei notariellem Vertragsabschluss. 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. Ansonsten verweisen wir auf unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen <https://immo-pees.de/kontakt-impressum/agbs/>.

Lage & Umgebung

57635 Weyerbusch

Ländlich gelegen in einem schönen Wohnort, nur ca. 6 km vom Zentrumsort Weyerbusch entfernt. Die Gemeinde liegt im malerischen Naturpark Rhein/Westerwald, der mit seiner abwechslungsreichen Landschaft zahlreiche Freizeitmöglichkeiten und Veranstaltungen für Groß und Klein bietet.

Infrastruktur: Für den täglichen Bedarf stehen Ihnen in Weyerbusch diverse Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Bäckereien, Ärzte, Apotheken und Banken zur Verfügung. Eine Grundschule sowie ein Kindergarten befinden sich ebenfalls vor Ort. Weiterführende Schulen finden Sie in den nahegelegenen Orten Altenkirchen, Horhausen oder Neustadt, die bequem mit dem Schulbus erreichbar sind. Erreichbarkeit: Die Städte Altenkirchen und Asbach sind jeweils in rund 10 bis 15 Autominuten erreichbar. Dort erwarten Sie ein vielfältiges Einkaufsangebot, Restaurants, ein Kino sowie eine angenehme Fußgängerzone. Die Auffahrten zur A3 bei Neuwied/Rengsdorf oder Bad Honnef/Linz erreichen Sie in etwa 20 Minuten. Auch Hennef ist über die B8 in rund 30 Minuten gut erreichbar.



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



Terrasse



Gartenansicht



Frontansicht



Wohn- und Essbereich



Küche



Schlafzimmer oder Büro



Gäste-WC



Duschbad



Duschbad



Garage mit Grube



Terrass



Terrasse



Terrasse



Frontansicht



Raumaufteilung

PEES
IMMOBILIENTEAM

**Seit mehr als 30 Jahren
bringen wir erfolgreich
Menschen & Immobilien
zusammen!**

**Kostenlose Wertermittlung
plus Marktanalyse Ihrer
Immobilie**

4 x in NRW und RLP!
Direktkontakt über b.pees@immo-pees.de oder 02223 9098888

Wir für Sie!

Kontakt

Telefon: 02683/948120

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

Ihr Ansprechpartner

Thomas Silbernagel

Impressum

34107.screenwork.dev/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

34107.screenwork.dev

