



Haus

**Solides EFH mit Bauplatz viel
Potenzial im Ortsteil von
Horhausen! A3 - ca. 30 Min. Kreuz
BN/SU**

**Objekt-Nr.:
63185-JRB-237**

labels.forSale

in 56593 Horhausen





Details

Preise	Kaufpreis	237.000 €
	Käuferprovision	3.57 %
Informationen	verfügbar ab	sofort
	Provisionspflichtig	✓
Flächen	Wohnfläche	field.approximately 110 m²
	Zimmer	5
	Grundstücksfläche	field.approximately 1.185 m²
Zustand und Bauart	Baujahr	1959
	Zustand	teil/vollrenovierungsbedürftig
Räume, Flure und Etagen	Etagen	1
	Wohneinheiten	1

Stellplätze

Freiplatz	Anzahl
	2
Garage	Anzahl
	2

Beschreibung

Bitte geben Sie Ihre komplette Adresse bei einer Anfrage an - damit wir Ihnen das Exposé schicken können. Renovierungsbedürftiges Wohnhaus + Bauplatz! Diese gepflegte Immobilie überzeugt durch ihren gemütlichen Charakter und



bietet gleichzeitig viel Potenzial für kreative Gestaltungsideen! Herzlich willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Das im Jahr 1959 erbaute Einfamilienhaus erstreckt sich über eine Wohnfläche von ca. 110 m², die sich auf fünf gut geschnittene Zimmer verteilt. Sie betreten die Immobilie über einen pflegeleicht angelegten Vorgarten und gelangen in die Diele. Im Erdgeschoss stehen Ihnen ein Gäste-WC im Eingangsbereich, eine großzügige Küche, ein Wohnzimmer, eine Abstellkammer sowie ein vielseitig nutzbares Zimmer – ideal als Büro oder zusätzliches Schlafzimmer – zur Verfügung. Über die Treppe in der Diele erreichen Sie das Dachgeschoss. Hier befinden sich drei Schlafzimmer, eines davon mit Zugang zum Balkon. Ein Wannenbad sowie eine weitere Abstellkammer komplettieren diese Etage. Der über eine massiv gebaute Treppe erreichbare Speicher eignet sich hervorragend, um zusätzlichen Wohnraum zu schaffen oder die Fläche als Abstellmöglichkeit zu nutzen. Die Immobilie ist voll unterkellert und verfügt über vier Kellerräume, die vielfältig als Lagerfläche genutzt werden können. Objektinformationen: - Beheizung über Gaszentralheizung mit Warmwasserversorgung (Baujahr 2009) - Bodenbeläge: Fliesen, Teppichboden, PVC und Vinyl - Südbalkon - Separater Bauplatz - Zweifach verglaste Aluminiumfenster aus den 1990er-Jahren - Ausbaumöglichkeit im Speicher - Die Immobilie ist ab sofort bezugsfrei! Das ca. 1.185 m² große Grundstück ist vollständig eingefriedet – ideal für Hundebesitzer oder Familien, die ihren Kindern sicheres Spielen im Garten ermöglichen möchten. Ein Teil der Fläche kann zudem als zweiter Bauplatz genutzt werden, was zusätzliche Optionen für eine Bebauung bietet. Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten und soliden Zustand. Dennoch sind einige Renovierungsarbeiten sowie eine Überarbeitung der Elektroinstallation erforderlich, um das volle Potenzial auszuschöpfen. Eine massiv gebaute Garage, eine Blechgarage sowie zwei weitere Stellplätze auf dem Hof runden dieses attraktive Angebot ab.

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



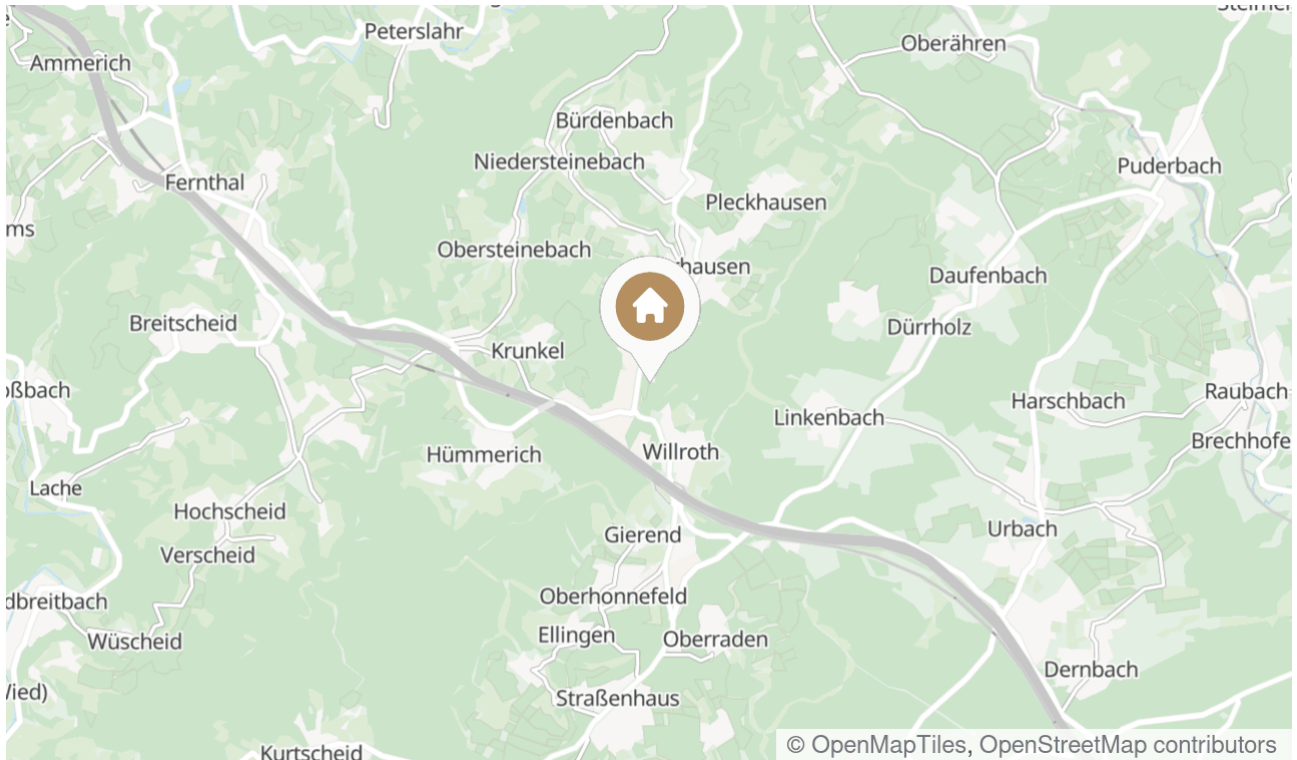
Wunsch führen wir auch eine diskreten Immobilienvermittlung für Sie durch. Durch unsere Mitgliedschaft in der Immobilienbörse Bonn/Rhein-Sieg und der Westdeutschen Immobilienbörse (Wib24) profitieren Sie von einem Zusammenschluss von mehr als 60 qualifizierten Immobilienbüros und wir bleiben Ihr Ansprechpartner! 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

56593 Horhausen

Die Immobilie befindet sich in einem angrenzenden Ortsteil von Horhausen. Einkaufsmöglichkeiten sind im nagelegenen Horhausen zu erreichen. Der Luftkurort Horhausen befindet sich im Naturpark Rhein/Westerwald. Die Schule ist nur ca. 1 km entfernt. Für den täglichen Bedarf stehen Supermärkte, Einzelhandelsgeschäfte, Ärzte, Apotheken und Banken zur Verfügung. Kindergarten und Schulen sind ebenfalls schnell erreichbar. Horhausen ist ein wunderschöner Zentrumsort mit hohem Erholungswert, guter Infrastruktur und guten Busverbindungen nach Neuwied und Altenkirchen. Für sportlich Aktive ist ein großes Angebot vorhanden von Tennis über Reitanlage, Sportplätze uvm. Landschaftlich ist diese Region wunderschön. Viele Wanderwege und Ausflugslokale laden zum Wandern und Verweilen ein. Diese waldreiche Umgebung zwischen Rheintal und Westerwald mit dem gesunden Reizklima ist besonders für Menschen mit Atemwegserkrankungen und Allergiker zu empfehlen. Die ICE Bahnhöfe Montabaur und Siegburg sind in kurzer Zeit erreichbar, genauso die Flughäfen Köln/ Bonn (30 Min.) und Frankfurt (1 Std.). Durch die Nähe der A3 erreichen Sie Koblenz in 30 min, das Kreuz Bonn / Siegburg ist in ca. 30 Minuten erreicht und Köln in 50 Min. Die Stadt Neuwied am Rhein ist in ca. 20 Autominuten zu erreichen.



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



Energieausweis

Energieausweistyp

Bedarf

Gültig bis

16.06.2035

Endenergiebedarf

265,4 kWh/(m²a)

Energieeffizienzklasse

H

Baujahr

1959

Wesentlicher Energieträger

Gas

Befeuerungsart

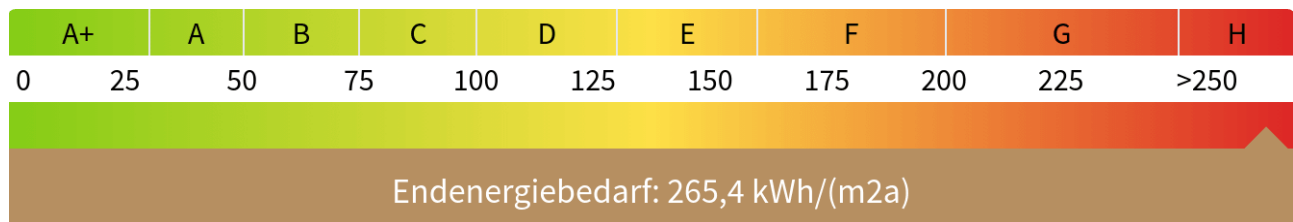
Gas

Heizungsart

Zentralheizung

Energieausweis

2014





Rückansicht



Wohnzimmer



Küche



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2



Wannenbad



Balkon



Gartenansicht



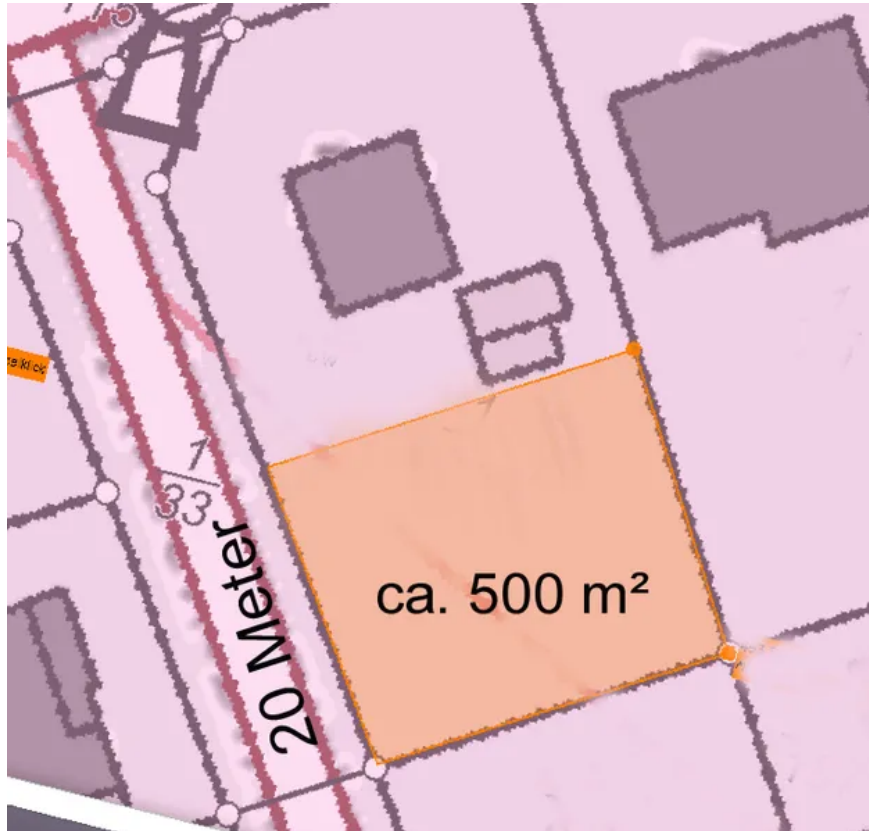
Raumaufteilung EG



Raumaufteilung DG



Raumaufteilung KP



Lageplan Bauplatz

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: 02687/2040

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

Ihr Ansprechpartner

Christopher Buchner

Impressum

34107.screenwork.dev/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

34107.screenwork.dev

