



Haus

**Architektonisch reizvolles
Einfamilienhaus mit ELW in
Ortsrandlage von Urbach!**

**Objekt-Nr.:
63185-MMU-427**

labels.forSale

in 56317 Urbach





Details

Preise	Kaufpreis	427.000 €
	Käuferprovision	3.57 %
Informationen	verfügbar ab	sofort
	Provisionspflichtig	✓
Flächen	Wohnfläche	field.approximately 184 m²
	Zimmer	5
	Grundstücksfläche	field.approximately 2.616 m²
Zustand und Bauart	Baujahr	1979
	Zustand	teil/vollrenoviert
Räume, Flure und Etagen	Etagen	1
	Wohneinheiten	2
Ausstattung	Gäste-WC	✓
	Wasch/Trockenraum	✓

Stellplätze

Freiplatz	Anzahl
	3
Garage	Anzahl
	2



Beschreibung

Bitte geben Sie Ihre komplette Adresse bei einer Anfrage an - damit wir Ihnen das Exposé schicken können. Dieses Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung aus dem Jahr 1979 überzeugt durch großzügige Raumgestaltung, besondere Architektur und ein traumhaftes Grundstück. Auf einer Wohnfläche von insgesamt ca. 184 m² und einem weitläufigen Grundstück von 2.616 m² bietet diese Immobilie Platz, Ruhe und Lebensqualität. Das Herzstück des Hauses ist der offen gestaltete Wohn- und Essbereich, der sich giebelhoch bis auf ca. 5 Meter Raumhöhe öffnet und eine außergewöhnliche Wohnatmosphäre schafft. Eine Wendeltreppe führt auf die Hochebene, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet z.B. als Leseecke. Direkt angrenzend an den Wohnbereich befindet sich ein Essbereich mit Bar und Kamin, ideal für gesellige Abende. Ein Büro mit Zugang zur Terrasse, ein Schlafzimmer ebenfalls mit Terrassenzugang, ein Gäste-WC, ein Tageslichtbad mit Wanne und Dusche sowie eine Küche mit Zugang in den Garten und angrenzender Abstellkammer komplettieren das Erdgeschoss. Die Einliegerwohnung im Untergeschoss ist über die Innentreppe erreichbar und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten sei es für Gäste, zur Vermietung oder als Arbeitsbereich. Hier finden ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, eine Küche und ein Duschbad Platz. Besonders praktisch: Im angrenzenden Hobbyraum befindet sich eine zusätzliche Dusche sowie eine kleine Sauna. Der HWR rundet das Angebot ab. Im gesamten Haus ist eine Fußbodenheizung verlegt, die über eine Ölheizung betrieben wird. Diese wurde vor etwa 20 Jahren installiert. Einige Bereiche des Hauses befinden sich noch im Zustand der 1980er-Jahre, sodass Renovierungsmaßnahmen notwendig sind gleichzeitig ergibt sich daraus die Möglichkeit, das Potenzial dieser Immobilie nach eigenen Vorstellungen zu entfalten. Das große Grundstück in Ortsrandlage bietet mit altem Baumbestand, Sträuchern und einem naturnah angelegten Teich eine ruhige, fast uneinsehbare Gartenlandschaft. Die Terrasse mit überdachtem Sitzplatz und gemauertem Außenkamin lädt dazu ein, die Natur in vollen Zügen zu genießen. Insgesamt handelt es sich um ein Haus mit Charakter, das durch seine offene Architektur, das großzügige Grundstück und die flexible Raumaufteilung besticht. Es bietet eine ideale Grundlage für Menschen, die ein ruhiges Zuhause mit Entwicklungspotenzial suchen und bereit sind, die nötigen Modernisierungen in Angriff zu nehmen.



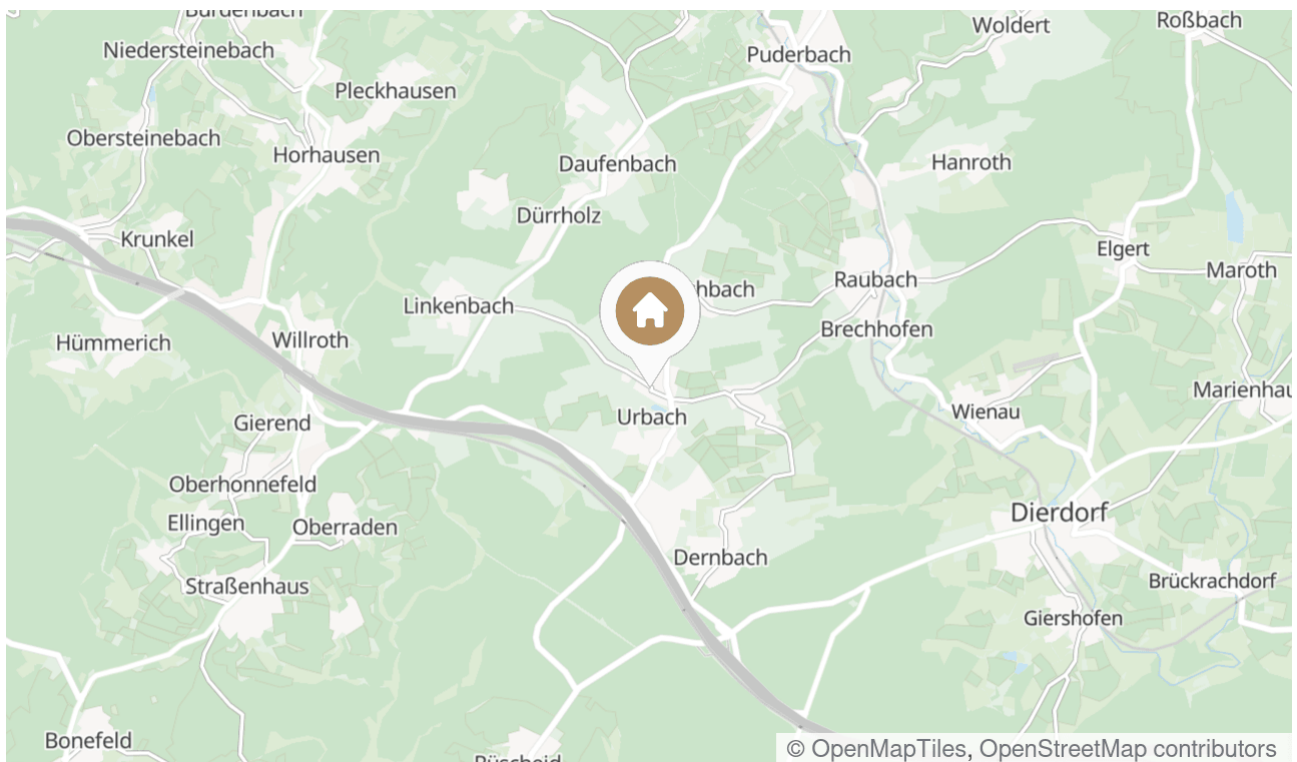
Sonstiges

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

56317 Urbach

Nur ca. 4 km zur A3 Abfahrt Neuwied oder zu der A3 Dierdorf Richtung Koblenz und Frankfurt. Nur ca. 35 Min. bis Bonn, ca. 20 Min. Neuwied oder Koblenz. Im Ort finden Sie Grundschule, Kindergarten, Arztpraxis, Metzgerei, sowie im nahegelegenen Puderbach alle Geschäfte des täglichen Bedarfs. In der nahe gelegenen Stadt Dierdorf oder Horhausen sind weitere Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Banken, Apotheke sowie alle weiterführenden Schulen vorhanden. Außerdem gibt es eine weiterführende Schule im Nachbarort Puderbach. Aber besonders hervorzuheben ist die außergewöhnlich schöne landschaftliche Lage mit viel Natur. Hier kommen Biker und Wanderfreunde voll auf Ihre Kosten. Weitere Sport- und Freizeitangebote finden Sie in der Umgebung. Eine gute Anbindung nach Neuwied oder Koblenz und Richtung Köln oder Frankfurt ist durch die A3 Auffahrten Neuwied/Rengsdorf oder Dierdorf gegeben. Diese erreichen Sie in ca. 5 Minuten



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

16.07.2035

Ausstellungsdatum

2025-07-17

Endenergieverbrauch

103,9 kWh/(m²a)

Energieeffizienzklasse

D

Baujahr

1979

Wesentlicher Energieträger

Öl

Befeuerungsart

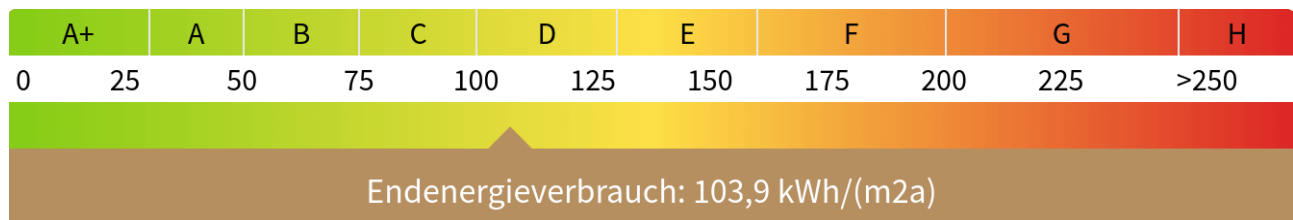
Öl

Heizungsart

Fußbodenheizung

Energieausweis

2014





Frontansicht



Wohnbereich mit über 5 m Deckenhöhe



Wohnbereich mit über 5 m Deckenhöhe



Essbereich



Bar



Büro



Bad mit Wanne und Dusche



Wohnzimmer GG



Küche GG



Raumaufteilung EG



Raumaufteilung GG



Terrasse



Außenkamin



Gartenansicht



Gartenansicht



Rückansicht



Vogelperspektive

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

**Kostenlose
Wertermittlung
und 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

