



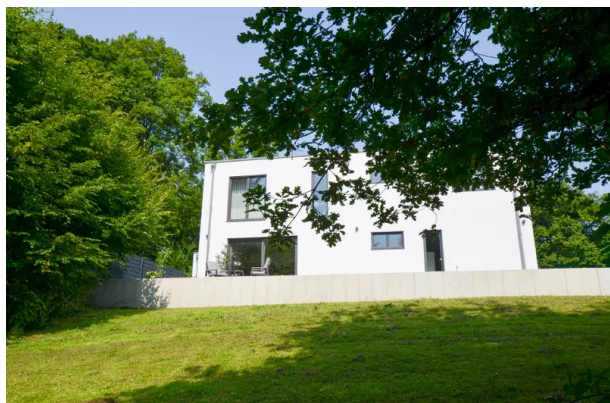
Haus

**Naturnah und modern wohnen
Bauhausvilla 10 Min. A3 Bad
Honnaf mit weiterem Bauland**

**Objekt-Nr.:
63185-PSB-577**

labels.forSale

in 53562 Sankt Katharinen





Details

Preise	Kaufpreis	587.000 €
	Käuferprovision	3.57 %
Informationen	verfügbar ab	nach Vereinbarung
	Provisionspflichtig	✓
Flächen	Wohnfläche	field.approximately 162 m²
	Zimmer	4
	Grundstücksfläche	field.approximately 990 m²
Zustand und Bauart	Baujahr	2022
	Kategorie	Gehoben
	Zustand	neuwertig
Räume, Flure und Etagen	Etagen	2
	Badezimmer	2
	Wohneinheiten	1
	Terrassen	1
Ausstattung	Bad mit	Dusche, Wanne
	Boden	Stein, Parkett
	Rolladen	✓
	Abstellraum	✓



Stellplätze

Freiplatz	Anzahl 3
Garage	Anzahl 1

Beschreibung

Bitte geben Sie uns zur Bearbeitung Ihre vollständige Adresse in der Anfrage an! Dieses massive in Proton gebaute Haus überzeugt durch einen absolut gepflegten neuwertigen Zustand. 3 -Fachverglasung, eine moderne Heizanlage Luftwärmepumpe und hochwertige Echtholzböden, eine Klaps Sauna und zwei moderne Bäder gehören ebenso zur Ausstattung wie höhere Decken, Fußbodenheizung, elektrische Rollläden und eine Garage mit elektrischem Sektionaltor und großem Abstellraum. Im Erdgeschoss empfängt Sie die Diele mit Garderobe, Natursteintreppe ins Obergeschoss und der offene Zugang zum Wohnbereich. Ein Abstellraum, ein modernes Bad mit Dusche sowie ein Raum derzeit als große Küche genutzt - ebenso als weiteres Zimmer nutzbar da im großen Wohnbereich Küchenanschlüsse vorbereitet sind. Im Obergeschoss erwartet sie die großzügige Diele, ein sehr großes Schlafzimmer, das Bad mit Wanne und Dusche, Sauna mit Ausblick und ein weiteres Zimmer. Wohnbereich und Küche haben Zugang zur Südterrasse. Das Grundstück ist in zwei Parzellen aufgeteilt. Hier ist viel Platz für z.B. einen Pool eine große Gartenanlage, oder einfach um die unverbaute grüne Lage zu gewährleisten. Dieses Grundstück wäre mit einem weiteren Haus bebaubar - was den Wert der Immobilie positiv beeinflusst. Absolut ruhige, grüne Lage oberhalb von Linz am Rhein und Bad Honnef.

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



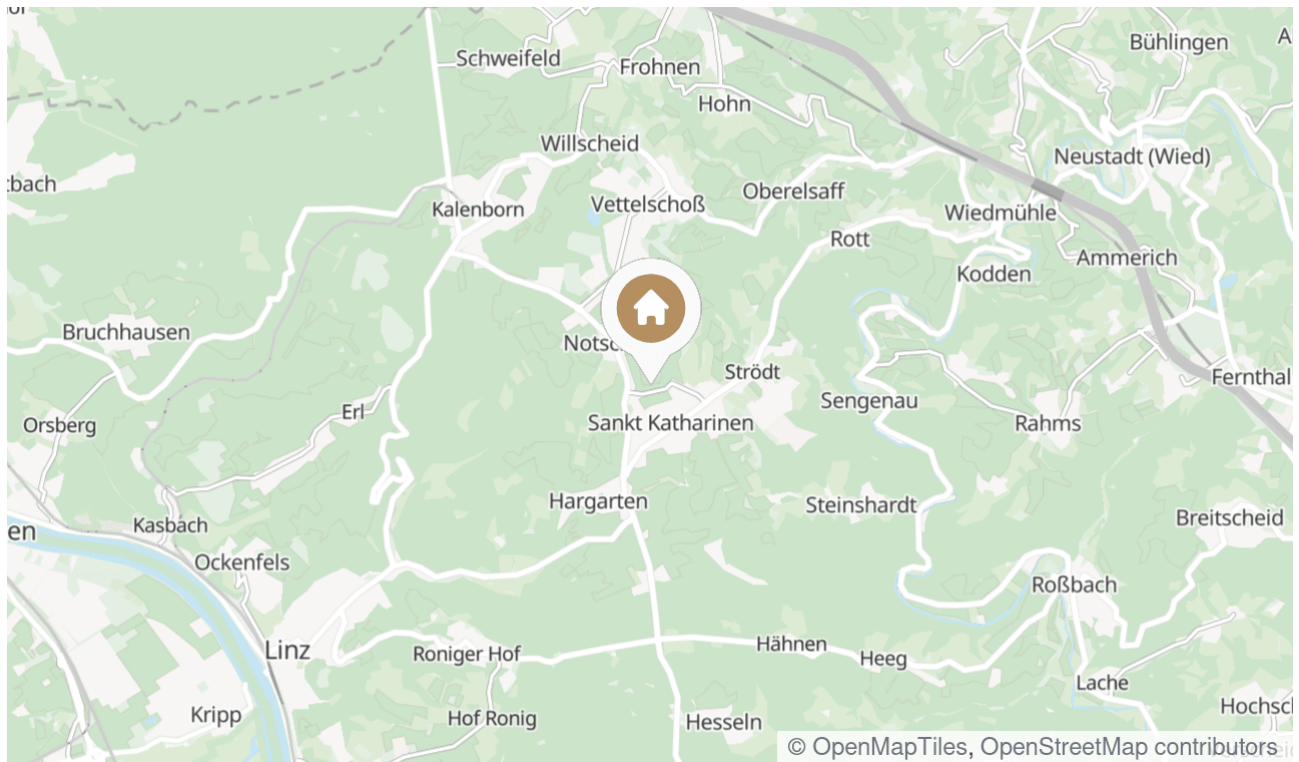
Marktanalyse und Kaufpreisermittlung Ihrer Immobilie! Denn wir sind sehr nah am Markt und kennen die Preise besser als jeder Internet oder TV Makler. Auf Wunsch führen wir auch eine diskreten Immobilienvermittlung für Sie durch. Durch unsere Mitgliedschaft in der Immobilienbörse Bonn/Rhein-Sieg und der 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

53562 Sankt Katharinen

Diese exklusive Immobilie befindet sich in einem Ortsteil von Sankt Katharinen, einer Ortsgemeinde im Landkreis Neuwied in Rheinland-Pfalz und gehört zur Verbandsgemeinde Linz am Rhein. Die Gemeinde liegt auf etwa 319 m ü. NHN, ca. 6 km nordöstlich von Linz am Rhein und etwa 30 km nördlich von Neuwied. Geografisch erstreckt sie sich über die westlichen Ausläufer des Westerwalds im Naturpark Rhein-Westerwald. Das Ortsgebiet liegt am Rand des Westerwalds, in einer leicht hügeligen Landschaft zwischen Rhein- und Wiedtal - entsprechend abwechslungsreich und ideal für Wanderfreunde. Autobahn-Anbindung: Die Gemeinde Sankt Katharinen verfügt über eine sehr günstige Verkehrsanbindung. Die nächste Autobahnanschlussstelle ist Bad Honnef / Linz am Rhein an der Autobahn A 3, westlich gelegen. Das ermöglicht direkte Verbindungen in Richtung Köln, Frankfurt a. M. und Co. Zudem verläuft westlich der Gemeinde die Bundesstraße B 42, die ebenfalls die Verbindung nach Koblenz und Bonn gewährleistet. Köln erreichen Sie mit dem PKW über die A3 in 35 - 40 Minuten, ebenso den Flughafen Köln/Bonn. Frankfurt ist in einer Stunde zu erreichen. Die nächsten Bahnanbindungen finden Sie in Linz, der bunten Stadt am Rhein bzw. in Bad Honnef. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Banken, Kindergarten und Grundschule befinden sich im Umfeld oder in Linz Rhein. Realschulen und Gymnasium in Linz/Rhein, Neustadt/Wied oder Bad Honnef! Über einen großen Fitness- und Saunapark sowie einen 18 Loch Golfplatz verfügt der nah gelegene Ort Windhagen.



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

10.08.2032

Endenergiebedarf

29,7 kWh/(m²a)

Energieeffizienzklasse

A

Baujahr

2022

Wesentlicher Energieträger

Luftwärmepumpe

Befeuerungsart

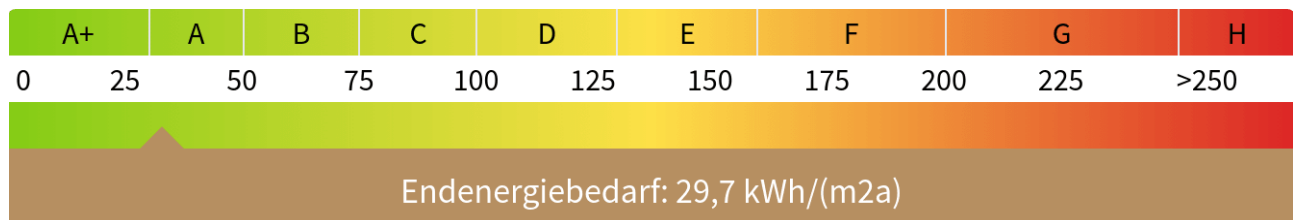
Luft/Wasser-Wärmepumpe

Heizungsart

Zentralheizung

Energieausweis

2014





Terrassenansicht



Gartenansicht



Terrasse



Terrasse



Wohn-/Essbereich



Wohn-/Essbereich



Wohn-/Essbereich



Hochwertige Einbauküche



Hochwertige Einbauküche





Schlafzimmer



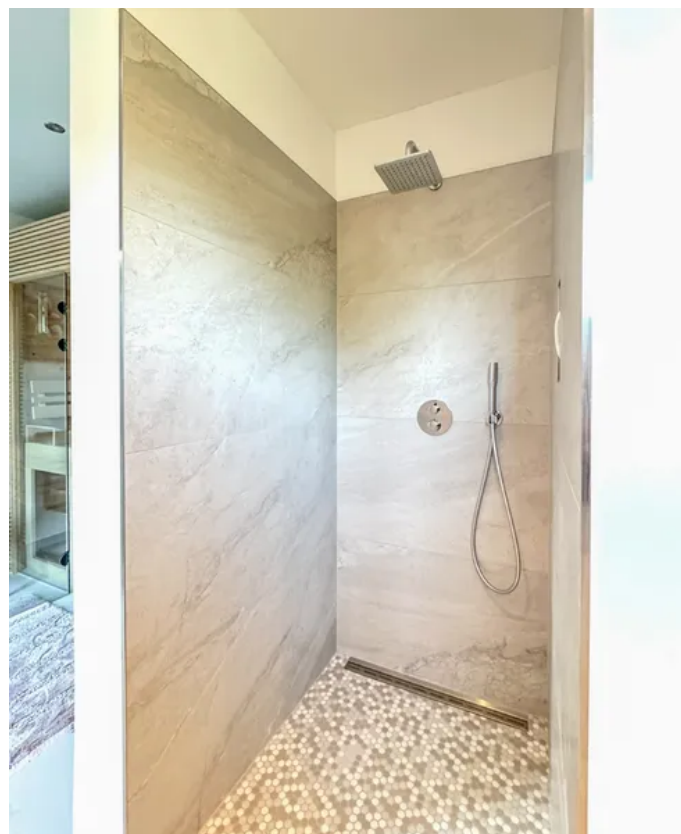
Schlafzimmer



Bad im EG



Bad im OG



Bad im OG



Sauna im OG



Sauna im OG

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

