



Haus

**Familienfreundliches
Einfamilienhaus mit großzügiger
Garage in Wassenach**

**Objekt-Nr.:
63185-HKW-467**

labels.forSale

in 56653 Wassenach





Details

Preise	Kaufpreis	447.000 €
	Käuferprovision	3.57 %
Informationen	verfügbar ab	nach Vereinbarung
	Provisionspflichtig	✓
Flächen	Wohnfläche	field.approximately 180 m²
	Zimmer	4
	Grundstücksfläche	field.approximately 442 m²
Zustand und Bauart	Baujahr	1998
	Kategorie	Standard
	Zustand	gepflegt
Räume, Flure und Etagen	Etagen	2
	Wohneinheiten	1
Ausstattung	Bad mit	Dusche, Wanne
	Kamin	✓
	Rolladen	✓
	Gäste-WC	✓



Stellplätze

Freiplatz	Anzahl 2
Garage	Anzahl 1

Beschreibung

Bitte geben Sie Ihre komplette Adresse bei einer Anfrage an - damit wir Ihnen das Exposé schicken können. Dieses massiv gebaute Einfamilienhaus aus dem Jahr 1998 steht auf einem 442 m² großen Grundstück in ruhiger Wohnlage und überzeugt durch einen großzügigen Grundriss sowie einen gepflegten Zustand. Im Erdgeschoss befindet sich ein offener Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse und in den Garten – ideal für gemütliche Stunden im Freien. Die offene Küche mit praktischem Tresen fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein und bietet außerdem einen direkten Zugang zur geräumigen Garage. Diese verfügt über ausreichend Platz für ein Fahrzeug und eignet sich dank ihrer Größe auch hervorragend als Werkstatt oder zusätzlicher Lagerraum. Im Obergeschoss befinden sich drei gut geschnittene Schlafzimmer sowie ein großes Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche. Eine offene Galerie sorgt für ein angenehmes Raumgefühl und bietet zusätzlichen Platz, zum Beispiel als Leseecke oder kleiner Arbeitsplatz. Darüber hinaus bietet das Haus ein nicht ausgebauten Dachgeschoss, das bei Bedarf zusätzlichen Wohnraum schaffen kann – beispielsweise für ein weiteres Schlafzimmer, ein Studio oder einen Hobbyraum. Die entsprechende Ausbaureserve eröffnet vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Nutzung. Im Keller stehen ein großzügiges, tageslichthelles Büro, ein angrenzendes Archiv sowie mehrere Abstellräume zur Verfügung. Auch die Heiztechnik ist hier untergebracht. Beheizt wird das Haus derzeit über eine Zentralheizung aus dem Baujahr, deren Erneuerung in absehbarer Zeit zu empfehlen ist. Insgesamt befindet sich die Immobilie in einem guten und gepflegten Zustand. Kleinere Renovierungsmaßnahmen bieten dem neuen Eigentümer die Gelegenheit, eigene gestalterische Vorstellungen umzusetzen und das Haus nach den persönlichen Bedürfnissen weiterzuentwickeln.



Ausstattung

- offener Wohn und Essbereich mit Zugang zum Garten - offene Küche - große Garage, welche auch als Werkstatt genutzt werden kann - offene Galerie - Ausbaumöglichkeiten im DG - pflegeleichter Garten - Archiv/ Abstellräume im KG - uvm.

Sonstiges

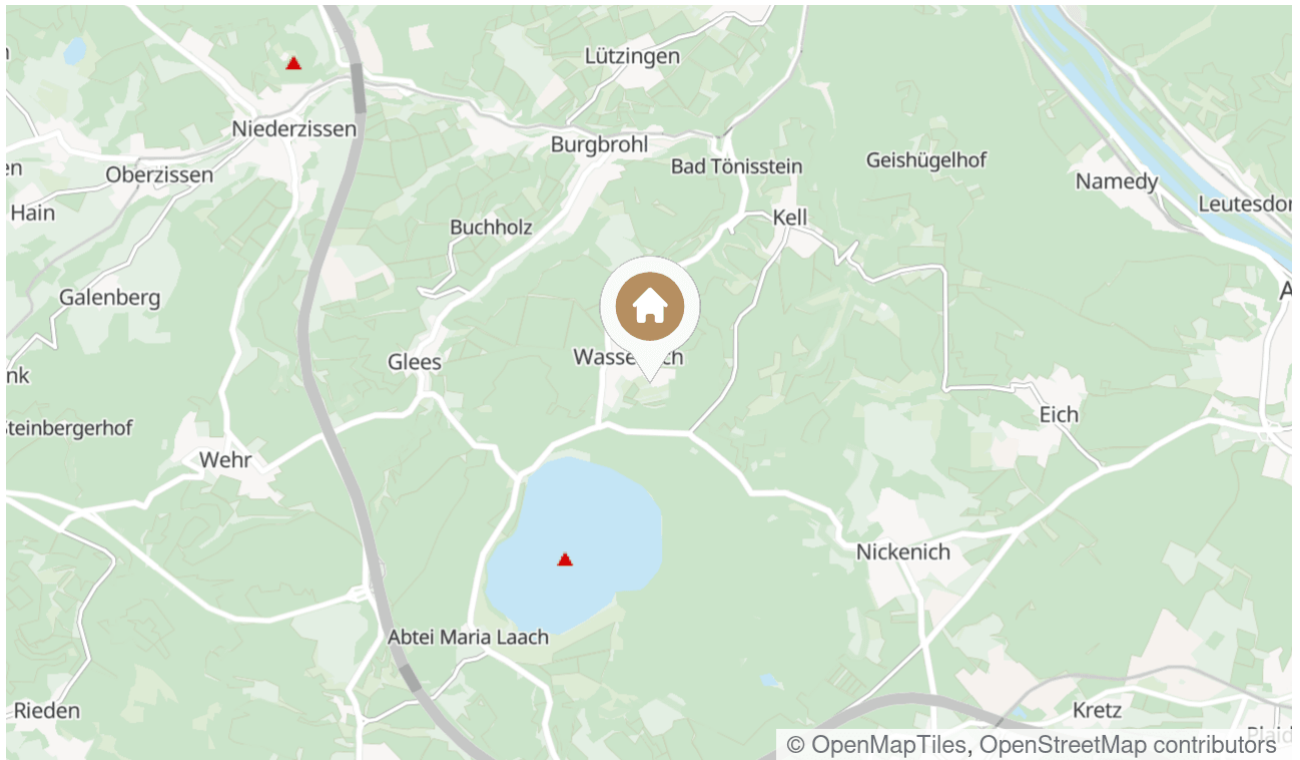
SEIT FAST 30 JAHREN BRINGEN WIR ERFOLGREICH MENSCHEN UND IMMOBILIEN ZUSAMMEN! Unser Service-Angebot für Sie: Sie möchten Ihr Haus, Grundstück, die Kapitalanlage oder Eigentumswohnung verkaufen oder vermieten? Die geerbte Immobilie schätzen lassen? Wissen ob sich ein Verkauf derzeit lohnt? Wir sind der 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

56653 Wassenach

Wassenach liegt im Landkreis Ahrweiler in Rheinland-Pfalz und gehört zur Verbandsgemeinde Brohlthal. Der Ort befindet sich in landschaftlich reizvoller Lage nahe dem Laacher See, nur rund 10 Kilometer nordwestlich von Andernach. Die Umgebung bietet einen hohen Freizeitwert mit Wanderwegen, Radwegen und Naturschutzgebieten – ideal für Familien und Naturliebhaber. Trotz der ruhigen, ländlichen Lage ist Wassenach verkehrstechnisch sehr gut angebunden. Die Bundesstraße B412 sowie die Autobahn A61 (Anschlussstelle Niederzissen) sind in wenigen Minuten erreichbar und verbinden schnell mit den Städten Andernach, Mayen, Koblenz und Bonn. Auch die Bahnstrecke in Andernach (ca. 10 Min. mit dem Auto) bietet regelmäßige Verbindungen Richtung Köln und Koblenz. Der ÖPNV ist durch Buslinien gesichert, die Wassenach mit umliegenden Orten und dem Bahnhof Andernach verbinden. Im nahegelegenen Andernach sowie im benachbarten Niederzissen finden sich zahlreiche Supermärkte, Bäcker, Metzger, Drogeriemärkte und Einzelhändler für den täglichen Bedarf. Wochenmärkte in der Region bieten zusätzlich frische, regionale Produkte. Eine Kindertagesstätte befindet sich direkt im Ort. Grundschulen sind in den Nachbarorten Wehr und Niederzissen vorhanden. Weiterführende Schulen wie Realschulen plus und Gymnasien sind in Andernach, Bad Breisig oder Mendig bequem erreichbar. Ärzte verschiedener Fachrichtungen, Apotheken sowie das St. Nikolaus-Stiftshospital befinden sich im nur wenige Kilometer entfernten Andernach. In Niederzissen und den umliegenden Orten stehen ebenfalls Hausärzte und Zahnärzte zur Verfügung. Wassenach bietet die perfekte Kombination aus naturnahem Wohnen und guter Erreichbarkeit städtischer Infrastruktur – ideal für alle, die Wert auf Ruhe, Natur und gleichzeitig gute Anbindung legen.



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



Frontansicht



Wohnzimmer



Essbereich



Blick von der Küche in den Essbereich



Küche



Galerie



Badezimmer



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2



Gäste WC



Gartenansicht



nur wenige Fahrradminuten entfernt



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

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

