Wehr

# **Mehrgenerationen - Homeoffice oder mehr**
# Wohnhaus mit Weitblick und Wintergarten

***VP azonosító: 24315021***

**HASZNOS LAKÓTÉR:** ca. 240 $m^2$ • **SZOBÁK:** 8 • **FÖLDTERÜLET:** 1.037 $m^2$

**VP azonosító: 24315021 - 56653 Wehr**


- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

**VP azonosító: 24315021 - 56653 Wehr**

# Áttekintés

| | |
|---|---|
| VP azonosító | 24315021 |
| Hasznos lakótér | ca. 240 m² |
| Teto formája | Nyeregteto |
| Szobák | 8 |
| Hálószobák | 5 |
| FÜRDOSZOBÁK | 3 |
| ÉPÍTÉS ÉVE | 1996 |

| | |
|---|---|
| Vételár | Érdeklodésre |
| Ház | Családi ház |
| Jutalék | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizálás / Felújítás | 2024 |
| AZ INGATLAN ÁLLAPOTA | Korszerusített |
| Kivitelezési módszer | Szilárd |
| Felszereltség | Terasz, Vendég WC, Kandalló, Beépített konyha |

**VP azonosító: 24315021 - 56653 Wehr**

# Áttekintés: Energia adatok

| | |
|---|---|
| Futési rendszer | Központifutés |
| Energiaforrás | Olaj |
| Energia tanúsítvány érvényességének lejárata | 02.10.2034 |
| Energiaforrás | Olaj |

| | |
|---|---|
| Energiatanúsítvány | Energia tanusítvány |
| Végso energiafogyasztás | 41.60 kWh/m²a |
| Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány | A |
| Építési év az energiatanúsítvány szerint | 1996 |

**VP azonosító: 24315021 - 56653 Wehr**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 24315021 - 56653 Wehr**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 24315021 - 56653 Wehr**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 24315021 - 56653 Wehr**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 24315021 - 56653 Wehr**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 24315021 - 56653 Wehr**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 24315021 - 56653 Wehr**

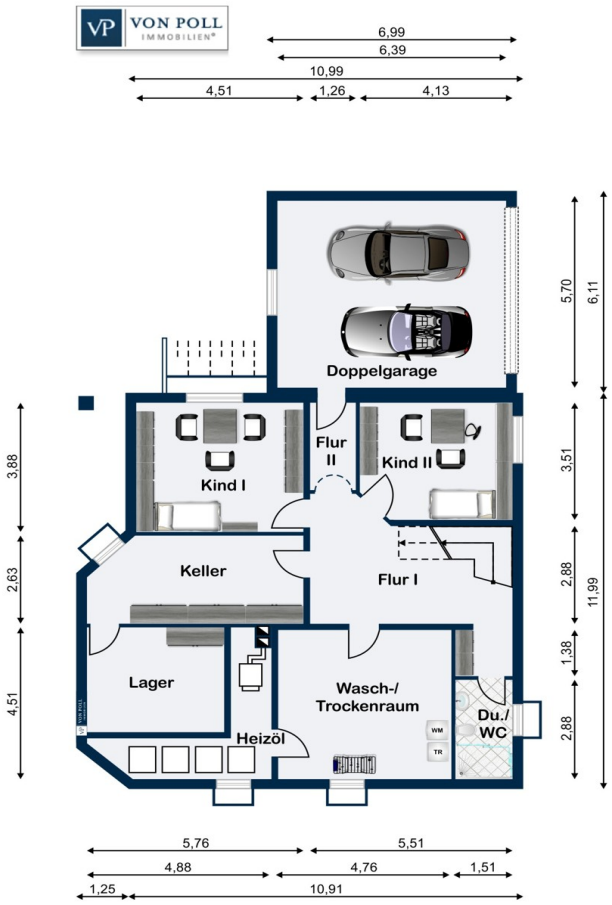
# Az ingatlan

**VP azonosító: 24315021 - 56653 Wehr**

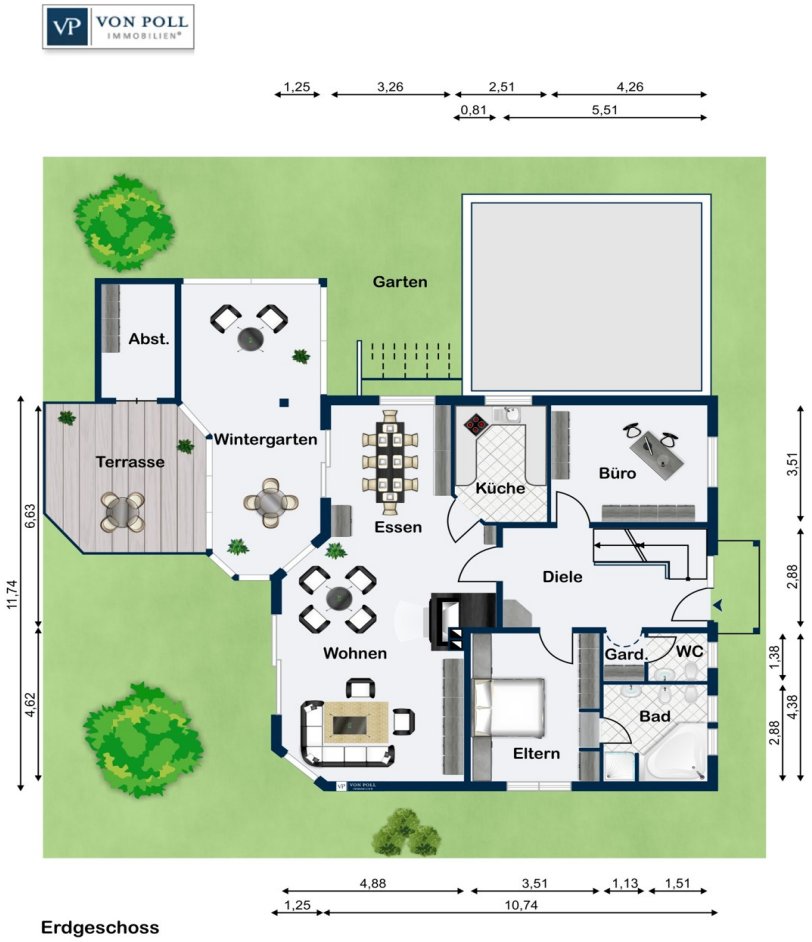
# Az ingatlan

**VP azonosító: 24315021 - 56653 Wehr**

# Alaprajzok




Kellergeschoss




Erdgeschoss

VON POLL IMMOBILIEN

Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelosséget.

**VP azonosító: 24315021 - 56653 Wehr**

# Az elso benyomás

Zum Verkauf steht ein hochwertiges Wohnhaus mit einer Wohn-/und ausgebauter Nutzfläche von ca. 240 m², welches sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1037 m² befindet. Gelegen in einer ruhigen Seitenstraße, bietet dieses Objekt zahlreiche Annehmlichkeiten und eine hervorragende Anbindung an das Autobahnnetz.

Das Haus umfasst insgesamt acht Zimmer, darunter fünf geräumige Schlafzimmer, die ausreichend Platz für Familie und Gäste bieten. Drei moderne Badezimmer sorgen für den nötigen Komfort und Bequemlichkeit im Alltag. Der Ausbau des Dachgeschosses zu einer kompletten Wohnung wurde im Jahr 2024 abgeschlossen, wodurch umgebauter Wohnraum entstanden sind.

Der Wohnbereich des Hauses zeichnet sich durch eine offene und einladende Raumaufteilung aus. Der lichtdurchflutete Wintergarten bietet eine schöne Erweiterung des Wohnraums und ermöglicht es, zu jeder Jahreszeit die Aussicht auf den Garten zu genießen. Der weitläufige Garten verfügt über einen eigenen Brunnen und eine Zisterne, was die Bewässerung und Gartenpflege erleichtert. Ein schön gestaltetes Gartenhaus lädt zu geselligen Stunden ein.

Für Fahrzeuge stehen eine Doppelgarage sowie ein großes Carport zur Verfügung, welches speziell für Wohnmobile geeignet ist. Dies bietet nicht nur Schutz für Ihre Fahrzeuge, sondern auch zusätzlichen Stauraum. Hohe Internetgeschwindigkeit und Konnektivität sind durch den vorhandenen Glasfaseranschluss gewährleistet.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in der nahen Umgebung erreichbar. Die schnelle und direkte Anbindung zur Autobahn ermöglicht eine komfortable Erreichbarkeit umliegender Städte und wichtiger Verkehrswege, womit dieses Haus eine ideale Basis sowohl für Berufspendler als auch für eine aktive Freizeitgestaltung darstellt.

Der hochwertige Standard und die großzügige Raumaufteilung machen dieses vielfältige Haus zu einer interessanten Option für Familien, die Wert auf Komfort und eine vorteilhafte Lage legen. Um sich selbst ein Bild von den hervorragenden Gegebenheiten vor Ort zu machen, vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin mit uns.

Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses attraktive Angebot in seiner Gesamtheit präsentieren zu dürfen.

**VP azonosító: 24315021 - 56653 Wehr**

# Részletes felszereltség

- direkte Autobahnanbindung
- Ausbau im Dachgeschoss wurde im Jahr 2024
- großes Wohnmobil geeignetes Carport
- Gartenhaus
- Wintergarten
- Kamin
- Doppelgarage
- Garten mit Brunnen
- Zisterne
- ruhige Seitenstraße
- Glasfaseranschluss liegt im Haus und ist vorbereitet

**VP azonosító: 24315021 - 56653 Wehr**

# Minden a helyszínrol

Die Ortsgemeinde Wehr besticht durch ihre reizvolle Lage inmitten einer einzigartigen Wald- und Kulturlandschaft.

Den Ortskern der Gemeinde bildet die historische Kellerei mit dem aufwendig sanierten Pfarrhaus, der überregional bekannten barocken St. Potentinus Kirche und dem liebevoll gestalteten Pfarrgarten. Hier finden Veranstaltungen wie die jährliche Kirmes oder das Pfarrgartenfest statt, außerdem ist dort die Grundschule des Ortes untergebracht. In der Nachbargemeinde Glees wird gemeinsam mit Wehr ein Kindergarten in kirchlicher Trägerschaft unterhalten.

Die Nahversorgung sichern eine traditionelle Bäckerei, ein umfangreich ausgestatteter Hofladen und der Vertrieb regionalen Wildfleisches. Außerdem stehen dem Besucher mehrere Gasthäuser und Gastronomiebetriebe zur Verfügung. Weitere Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken usw. sind in wenigen Autominuten zu erreichen.

Eine Busanbindung an den ÖPNV ist vorhanden, zudem verfügt Wehr über eine direkte Anschlussstelle an die Autobahn A 61 und „schnelles“ Internet für alle Haushalte.

Wehr bietet seinen Einwohnern eine hohe Lebensqualität für alle Altersgruppen, die Vorteile einer intakten Dorfgemeinschaft sowie gute Verkehrsanbindungen.

**VP azonosító: 24315021 - 56653 Wehr**

# További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 2.10.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 41.60 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996.
Die Energieeffizienzklasse ist A.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**VP azonosító: 24315021 - 56653 Wehr**

# Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Claudia Fischer-Eick

Poststraße 23, 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler
Tel.: +49 2641 - 90 51 62 0
E-Mail: bad.neuenahr@von-poll.com

*A von Poll Immobilien GmbH felelosségkizárásához*

www.von-poll.com