

# Exposé

## Einfamilienhaus in Dürrholz, Werlenbach

**Einmaliges Angebot, Familienfreundliches, freistehendes Anwesen in naturnaher Lage mit Potenzial**



Objekt-Nr. OM-306044

### Einfamilienhaus

Verkauf: **359.000 €**

Ansprechpartner:  
Aslan Basibüyük  
Mobil: 0178 1762040

Hardtstraße 1  
56307 Dürrholz, Werlenbach  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	1920	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	1.500,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	11,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	160,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	6
Nutzfläche	80,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Ofenheizung
Energieträger	Öl		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Aus gesundheitlichen Gründen wurde der Kaufpreis drastisch reduziert. Für einen tollen Preis erhalten Sie hier ein einmalige Immobilie, was sofort bezugsfertig ist.

Dieses charmante Landhaus befindet sich mit fantastischem Weitblick in unverbaubarer Lage und bietet beste Bedingungen für Generationen.

Das 1920 erbaute und nahezu vollständig sanierte Gebäude mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 160 m<sup>2</sup>, die selbst großen Familien ausgiebigen Platz für individuelle Entfaltung zur Verfügung stellt, ist ein absolutes Liebhaberobjekt und wird aus gesundheitlichen Gründen zum Verkauf angeboten.

Entscheiden Sie sich zeitnah, sich mit uns in Verbindung zu setzen.

Fühlen Sie sich wohl auf einem ca. 1.500 m<sup>2</sup> großzügigen Grundstück in Südwest-Lage mit sonnigen wie schattigen Plätzchen unter altem Baumbestand, mit Hausgarten, Gartenteich, Terrasse, Pavillon, parkähnlicher Bepflanzung, rundum Beleuchtung der Außenanlage, bequem durch Innenschaltung u.v.m.

Besonders die hellen und gepflegten Innenräume, praktische Stau- und Nutzfläche im EG, OG, Keller und Dachboden sowie dem restaurierten ehemaligen Kuhstall, der große Garten mit Sonnenterrasse, die überdachten wie offenen Sitzmöglichkeiten auf dem Anwesen, machen diese Immobilie zu Ihrem optimalen neuen Lebensmittelpunkt.

Die insgesamt 8 Zimmer, 1 Küche, 1 Esszimmer, 3 Schlafräume, 1 Büro, 2 Bäder,

1 Gästetoilette, 1 Abstell-/Waschraum, 1 Heizungsraum, 2 Kachelofen-Räume, bzw.

Gesellschaftsraum, Fitnessraum, verteilen sich auf 2 Wohnebenen, sodass Sie im EG den einladenden Küchen/Wohn/Schlaf- und Gemeinschaftsbereich einschl. 1 Bad/WC und Gästetoilette, sowie den Zugang zum Kellerraum vorfinden, während die Zimmer im OG ebenso die Einrichtung des privaten Gesellschaftsraumes rund um die Kachelofen-Bank, Schlaf/Ankleidezimmer, Kinderzimmer wie auch praktischer Büro, Gäste- und Hobbyräume.

Ein Ausbau des Giebels mit Blick in die Natur und den Sonnenuntergang, ermöglicht Ihnen Ihre Entfaltung in Eigengestaltung.

Voll-Badezimmer im OG mit Wanne, Becken, Dusche und WC ist ebenfalls über den Flur erreichbar und nach eigenen Wünschen ausbaufähig.

Der Eigentümer hat eine neue Ölheizung im Jahr 2023 eingebracht, welche den neuesten Richtlinien bis ins Jahr 2042 entspricht, wahlweise Anschluss auf Photovoltaik oder Wärmepumpe bietet und somit eine Umschaltung auf Winter- und Sommermonate ermöglicht,

Ebenfalls ist ein Gasanschluss im Haus bereits installiert, der zukünftig mit Wasserstoff betrieben werden kann.

Diese absolute Rarität bietet Ihnen rundum Wohnqualität und ist sofort bezugsfertig.

## Ausstattung

- + 1920 (ca.) Baujahr zweigeschossige Massivbauweise
- + Haus mit ca. 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche EG/OG in unverbaubarer Lage
- + Außenanlage ist mit Überwachungskameras ausgestattet
- + Wohnhaus ist teilunterkellert
- + Speicher über die gesamte Länge des Hauses (nicht ausgebaut, Lagerraum)
- + 1987 Kernsanierung
- + mit Verbundsteinen befestigter Hof für 6 Pkw-Freistellplätze

- + 2003 teilweise Leitungssanierungen Elektrik/Wasser/Abwasser
- + 2003 modernisierte Küche mit Einbauküche EG
- + 2003 modernisiertes Bad mit Eckwanne (EG)
- + 2003 modernisiertes Gäste-WC (EG) im Flur, weiteres Vollbad Dusche WC (OG)
- + 2004 Umbau des Gesellschaftsraumes mit Zugang zum Hof (geeignet auch für Festlichkeiten)
- + 2017 komplette Dacheindeckung und Dachfenster sowie Fassaden-Anstrich
- + 2021 Kachelofen EG mit neuem Brenneinsatz ausgestattet
- + Kachelofen OG mit Ofenbank als Raumteiler
- + 2013 Teilrenovierung im Obergeschoss (Deckenverkleidung, Innentüren und komplette Verlegung von Kork- und Parkettboden)
- + 2023 Öl-Zentralheizung nach neuesten Richtlinien
- + Alufenster 2fach Thermoverglasung (Süd-West-Lage)
- + Teilweise Holzfenster 2fach Thermoverglasung (Nordlage)
- \* Holzhaustüre 2fach Thermoverglasung mit 5fach Verriegelung
- + Individuelle Ausbaumöglichkeit des Giebel-Raumes angrenzend an Wohnraum im OG
- + Individuelle Bauerweiterung auf dem Grundstück möglich
- + 1 ausbaufähiger Raum OG
- + 1 Vorratskeller

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Das Einfamilienhaus befindet sich in der beschaulichen Ortsgemeinde Dürrholz im Ortsteil Werlenbach, Landkreis Neuwied, im Norden von Rheinland-Pfalz.

Hier tragen u.a. die umliegenden Landschaften des Naturparks "Rhein-Westerwald" ebenso wie eine vorteilhafte Verkehrsanbindung an Bonn und Köln sowie die Nähe zu den beliebten Städten Neuwied und Koblenz am Rhein zur Attraktivität der Wohnlage bei.

Industrie-Gebiete ertreuen sich wachsender Erweiterung nahe der BAB A3.

Rad- und Wanderwege sowie ein Waldlehrpfad sind in unmittelbarer in der Nähe.

Ärzte, Bank, Verbandsgemeindeverwaltung, Apotheken, Altenheim, Kirche, Grundschule, Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Gastronomie sind im Umkreis von ca. 5 Kilometern in der Verbandsgemeinde Puderbach sowie auch Nachbargemeinden zu finden.

Nur 1 km entfernt befindet sich der Kindergarten für Dürrholz.

Sowohl Dürrholz mit seinen 3 Ortsteilen als auch in umliegenden Orten der Verbandsgemeinde Puderbach tragen zahlreiche Bildungs- Sport- und Betreuungsangebote zur Familienfreundlichkeit der Wohnlage bei.

Über die in komfortabler Nähe verlaufende Autobahn 3 besteht eine direkte Anbindung an Bonn und Köln auf der einen sowie Montabaur, Limburg an der Lahn, Wiesbaden, Mainz und Frankfurt am Main auf der anderen Seite. Bspw. Köln und Frankfurt, wo jeweils auch ein Flughafen internationale Reisen ermöglicht, werden so in nur ca. 50 Minuten bzw. einer Stunde und 20 Minuten erreicht. Über die Bundesstraßen 256 und 48 können die u.a. unter

Studenten und Touristen beliebten Städte Neuwied und Koblenz am Rhein in nur ca. 20 bis 30 Minuten angefahren werden.

Beliebt für Berufspendler sowie die Anreise zum Flughafen ist der ICE-Bahnhof in Montabaur an der BAB A3.

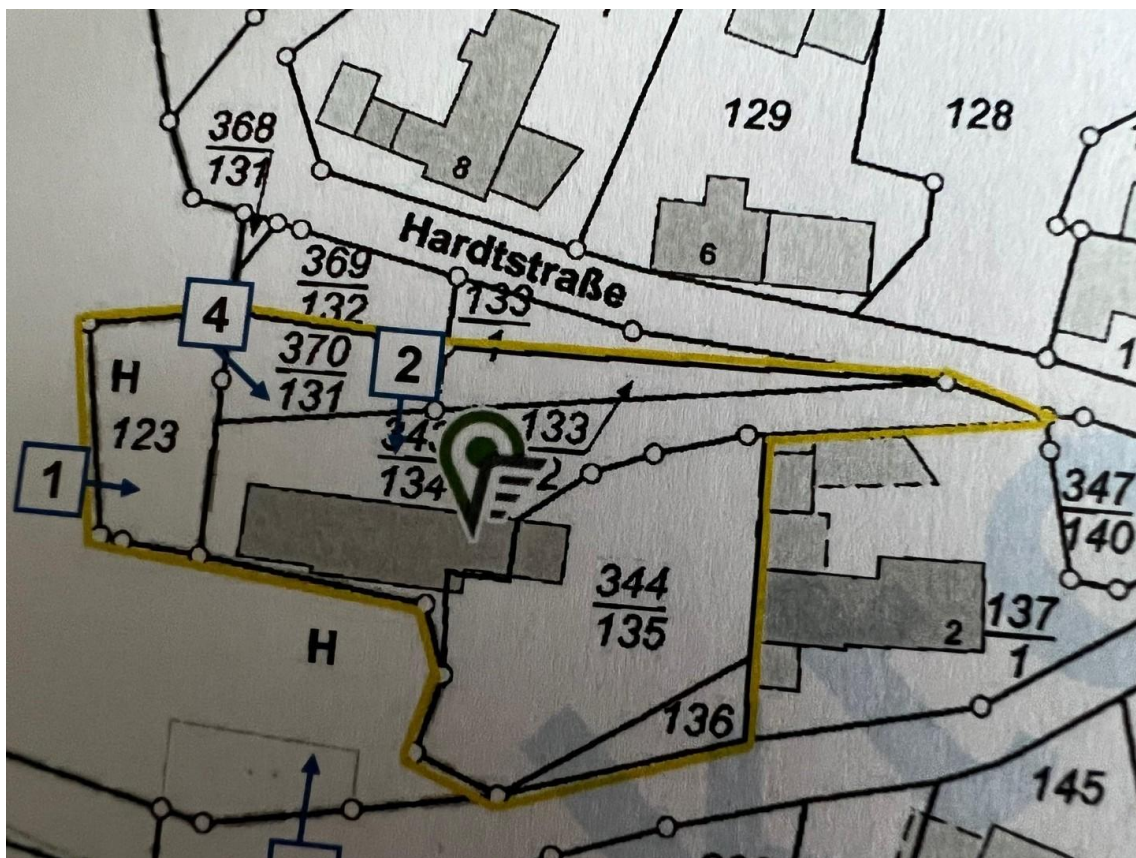
**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	147,20 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Katasterplan

# Exposé - Galerie



Außenansicht



Hof

# Exposé - Galerie



EG Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



Kachelofen Erdgeschoss



Kachelofen 1. OG



# Exposé - Galerie



Teich



Garten



Garten

# Exposé - Galerie



Garten



Garten

# Exposé - Galerie

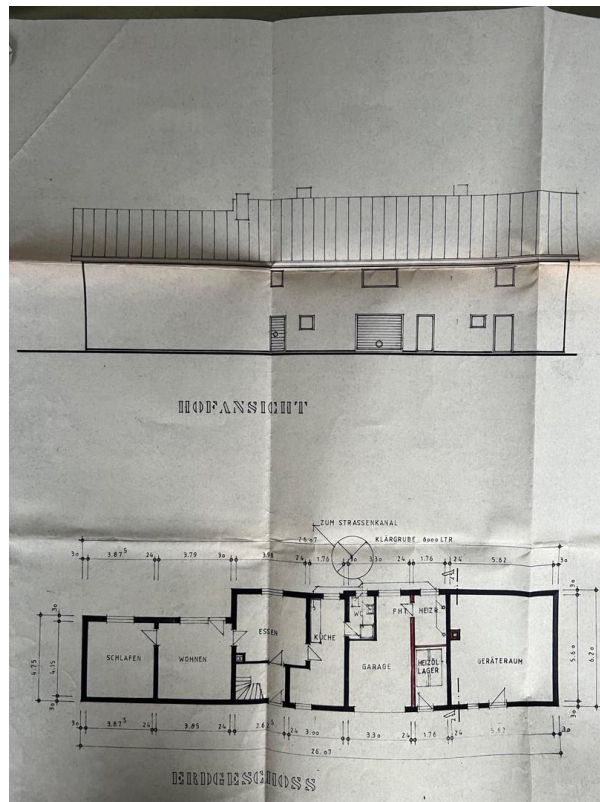


Hofeinfahrt

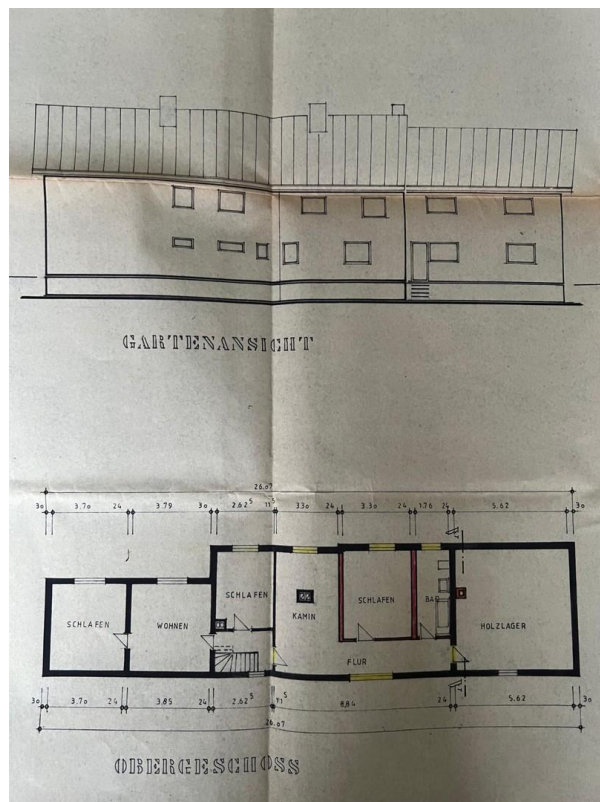


Garten

# Exposé - Galerie

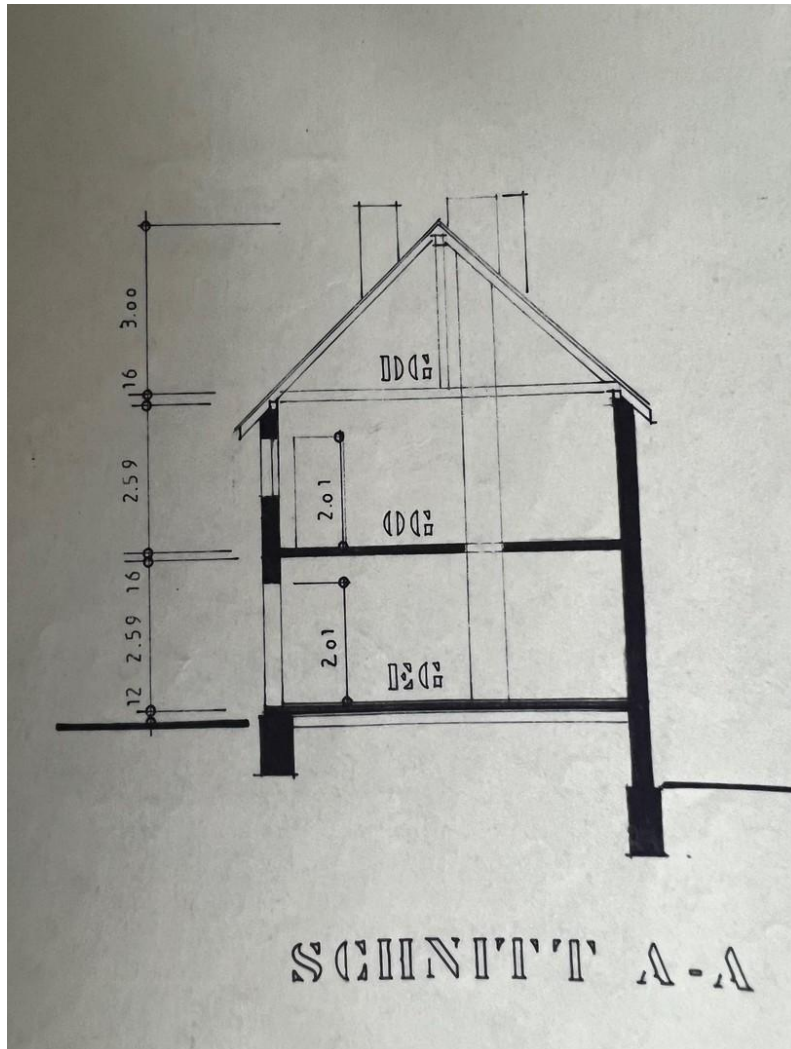


Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss

# Exposé - Galerie



Seitenansicht Schnitt A