



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-RIS-59284

Wer erweckt mich aus meinem Dornröschenschlaf?

Eckdaten

Kaufpreis 185.000,00 €

Media-Store.net
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim
[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de
Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	147,3 m²
Grundstücksfläche	1.377,0 m²
Gesamtfläche	147,3 m²
Anzahl Zimmer	6,0
Anzahl Schlafzimmer	3,0
Anzahl Badezimmer	2,0
Baujahr	1900
Letzte Modernisierung	2021
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Bodenart	Laminat, Teppich
Kamin	
Heizungsart	Zentral
Befeuerung	Gas
Stellplatzart	Freiplatz
Gartennutzung	
Unterkellert	Keller

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	14.10.2034
Energiebedarf	231
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	G
Ausstelldatum	14.10.2024
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Die Ortsgemeinde Sankt Katharinen liegt im Landkreis Neuwied. Die Gemeinde gehört der Verbandsgemeinde Linz am Rhein an.

Sankt Katharinen liegt auf der Höhe etwa 6 km nordöstlich der Stadt Linz am Rhein. Die Kreisstadt Neuwied liegt 30 km südlich der Gemeinde. Die Ortschaft erstreckt sich in die westlichen Ausläufer des Westerwalds im Naturpark Rhein-Westerwald.

Sankt Katharinen ist sehr verkehrsgünstig nahe der Autobahn A3 gelegen. Innerhalb von wenigen Minuten erreicht man die Autobahn und hat somit eine schnelle Anbindung an die Großstädte Bonn, Köln und Frankfurt am Main.

Im Laufe der Jahre hat sich Sankt Katharinen zu einer Gemeinde mit einer ansprechenden Wohnqualität und Gewerbeangebot entwickelt.

Die Gemeinde zählt heute rund 3.600 Einwohner und trägt mit einer Vielzahl an Vereinen zum sportlichen und geselligen Leben bei.

Familienfreundlichkeit wird in Sankt Katharinen groß geschrieben. Für die Kleinen gibt es einen Kindergarten und eine Grundschule sowie verschiedene Kinderspielplätze.

Die medizinische Versorgung wird durch ansässige Ärzte und eine Apotheke gewährleistet.

Im Ort gibt es diverse Einkaufsmöglichkeiten, darunter ein Vollsortimenter, Banken, Fleischerei und Bäckerei.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Objektbeschreibung

Bitte sehen Sie sich unsere virtuelle 360° Besichtigung unter folgendem Link an, bevor Sie mit uns einen Besichtigungstermin vereinbaren: <https://app.immviewer.com/portal/tour/3095543>

Sind Sie ein Prinz oder ein Handwerker? Denn dieses um ca. 1900 erbaute Haus mit Stallung und Scheunenbau möchte von Ihnen aus dem Dornröschenschlaf geweckt und kernsaniert werden. Insgesamt bietet das Haus auf ca. 147 m² Wohnfläche genügend Platz für Ihre Familie.

Sie betreten das Haus und werden im Flur empfangen. Von hier aus gelangen Sie zu allen Räumen des Erdgeschosses.

Zum Raumprogramm dieser Etage gehören ein Badezimmer mit Dusche und eine Küche mit angrenzendem Esszimmer. Das Highlight dieser Etage ist das ca. 25 m² große Wohnzimmer mit Kamin. Dieser sorgt in kühlerer Jahreszeit für die behagliche Wärme und lädt Sie und Ihre Gäste zum Verweilen ein. Die zwei großen angeordneten Fenster sorgen für einen hellen und sonnendurchfluteten Wohnbereich. Im Flur befindet sich ebenfalls ein Kamin und eine Holzterrasse in das Obergeschoss.

In der oberen Etage stehen Ihnen ein Büro, ein Kinderzimmer, ein Elternschlafzimmer mit Ankleide und ein Badezimmer mit Badewanne zur Verfügung. Auch auf dieser Etage befindet sich ein Kamin im Flurbereich.

Der Dachboden des Wohnhauses ist über eine Treppe vom Obergeschossflur erreichbar. Er ist als Kaltdach ausgebildet und dient derzeit als Lagerfläche.

Das Einfamilienhaus ist mit einem alten Bruchsteinkeller teilunterkellert. Dieser befindet sich unterhalb des Wohnzimmers.

Die Stallung ist über das Badezimmer im Erdgeschoss oder vom Hof aus erreichbar. Diese bietet Ihnen im Erdgeschoss sowie im darüber liegenden Geschoss genügend Stauraum und weitere Ausbaufäche. In der Stallung ist auch die Gas-Zentralheizung untergebracht. Seitlich am Gebäude befindet sich eine Scheune, die zum Beispiel als Garage für Ihre Fahrzeuge oder als Brennholzlager genutzt werden kann.

Der Hof ist mit Schotter bedeckt und bietet genügend Platz vor dem Haus.

Auf der Rückseite des Gebäudes befindet sich der Garten mit der große Wiesenfläche.

Dieser ist eingefriedet und mit Hecken und Bäumen bewachsen.

Der Garten bietet Ihnen in den Sommermonaten einen enormen Freizeit- und Erholungswert.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Ausstattung

Das Einfamilienhaus muss kernsaniert werden.

Das Gebäude steht nicht unter Denkmalschutz.

Alle beiden Geschosse sind hierfür bereits leerstehend.

Die Wohnräume sind mit Laminat und Teppichböden ausgestattet.

Die beiden Bäder sind aus den 90'er Jahren. Das Badezimmer im Erdgeschoss verfügt über eine Dusche und einen Anschluss für eine Waschmaschine. Das Badezimmer im Obergeschoss verfügt über eine Badewanne.

Es wurden bereits mehrere Fenster modernisiert. Die erneuerten Fenster sind Kunststofffenster mit einer Zweifachisolierverglasung aus dem Baujahr 2021. Die restlichen Fenster sind Holzfenster mit einer Zweifachisolierverglasung aus dem Baujahr 1994.

Das Haus wird über eine Gas-Zentralheizung aus dem Jahre 1997 beheizt. Diese ist defekt und kann nicht mehr repariert werden.

In allen Zimmern sind Heizkörper vorhanden.

Zusätzlich befinden sich im Haus drei Kaminöfen.

Die Warmwassererzeugung erfolgt über die Gas-Zentralheizung und über einen Durchlauferhitzer.

Das Dach des Wohnhauses ist mit Dachpfannen und Faserzementplatten eingedeckt.

Der Dachboden ist als Kaltdach ausgebildet, die oberste Geschossdecke ist nicht gedämmt.

Das Wohnhaus ist mit einem Bruchsteinkeller teilunterkellert.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Sonstiges

Sofern Sie auf eine vielseitig nutzbare Immobilie Wert legen, ist dieses Einfamilienhaus mit Stallung und Scheune das ideale Angebot für Sie.

Wir bieten nicht nur eine kostenlose Hotline, sondern auch einen Service am Wochenende. Bei Interesse geben Sie bitte immer Ihre vollständigen Kontaktdaten an.

Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.

Energieausweistyp: Bedarfsausweis

Ausweis gültig bis: 14.10.2034

Energieträger für Heizung: Gas

Energiekennwert: 231 kWh/(m²*a)

Energieeffizienzklasse: G

Sie wollen Ihre Immobilie ebenfalls professionell vermarkten, rufen Sie uns an, wir stehen Ihnen von Mo. bis So. von 6.00 - 22.00 Uhr persönlich zur Seite, über 80.000 aktive Interessenten warten bereits auf Sie.

Sie wollen endlich Ihren Traum von einer eigenen Immobilie verwirklichen? Finden Sie hier heraus, welcher maximale Immobilienwert zu Ihnen passt.

<https://www.falcfinance.de/rechner.html>

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

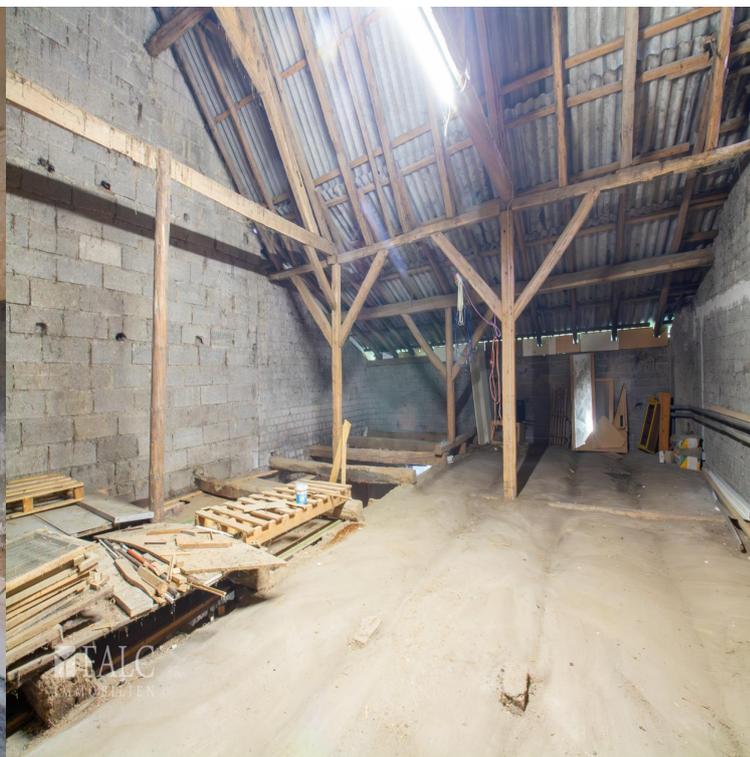
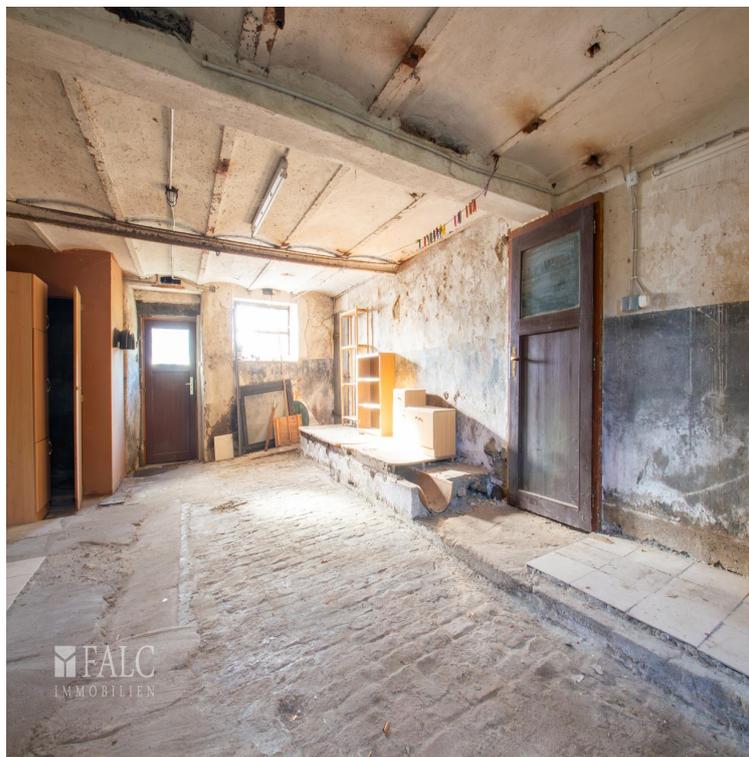
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

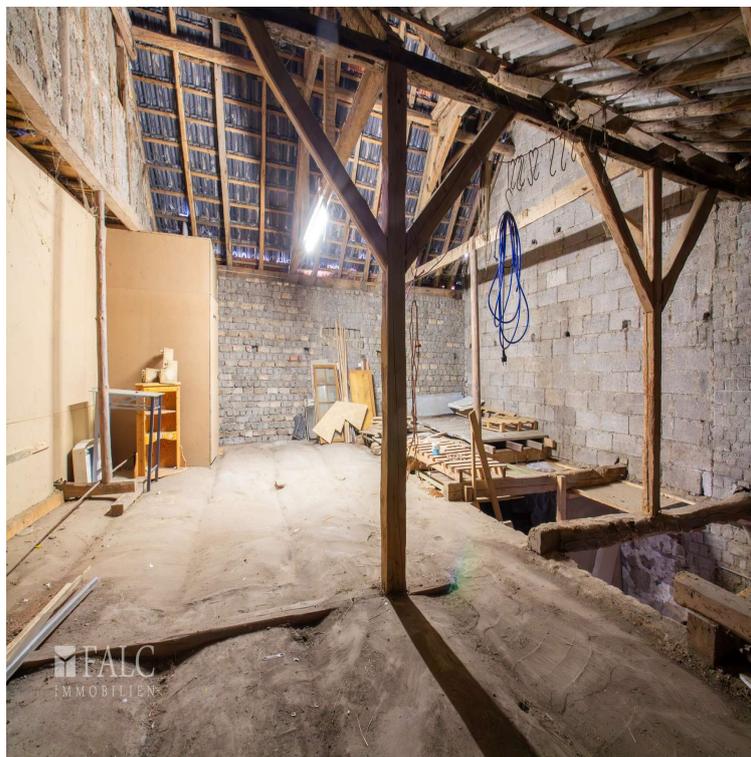
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

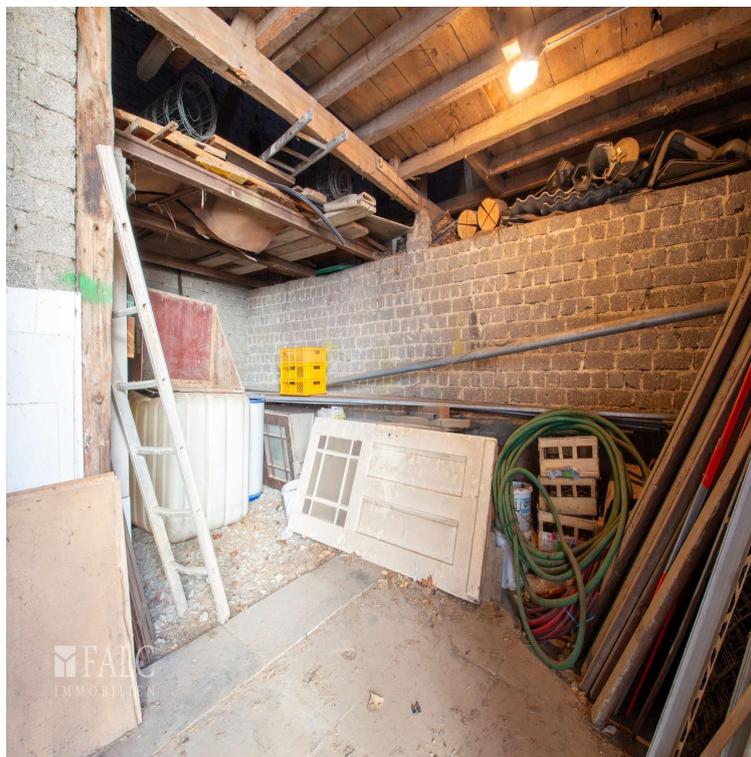
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

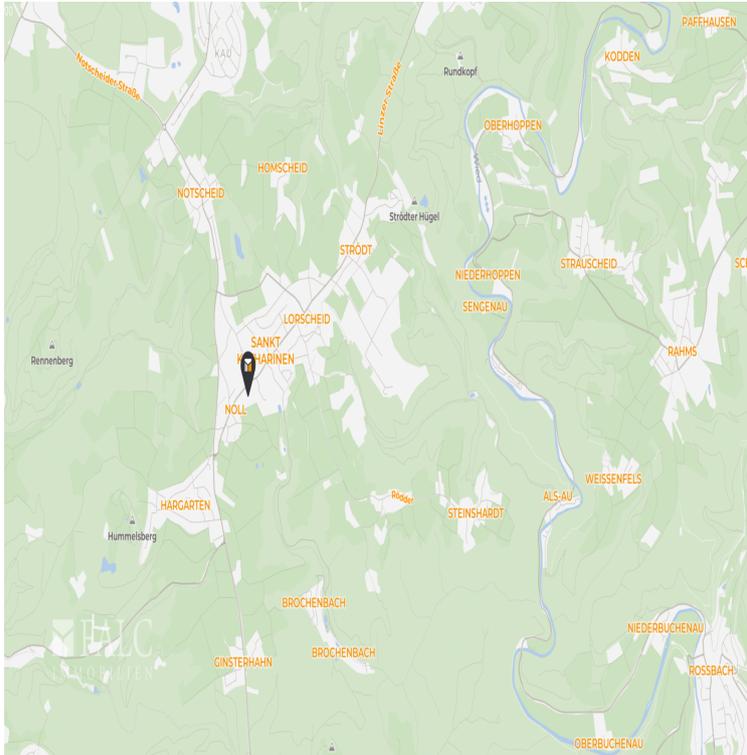
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



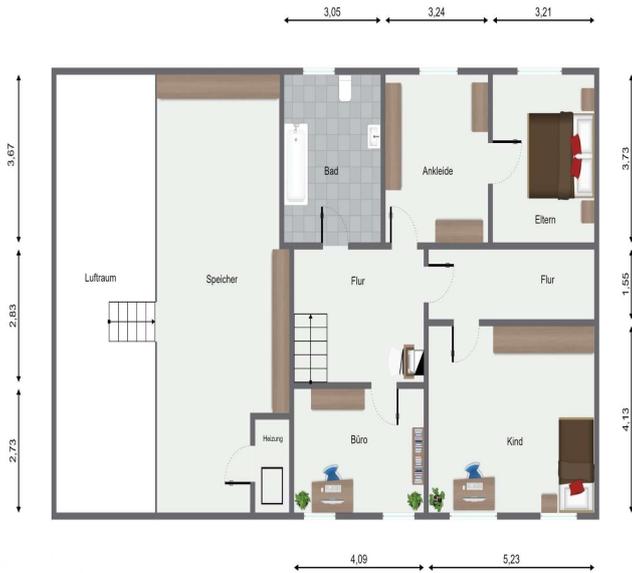
WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

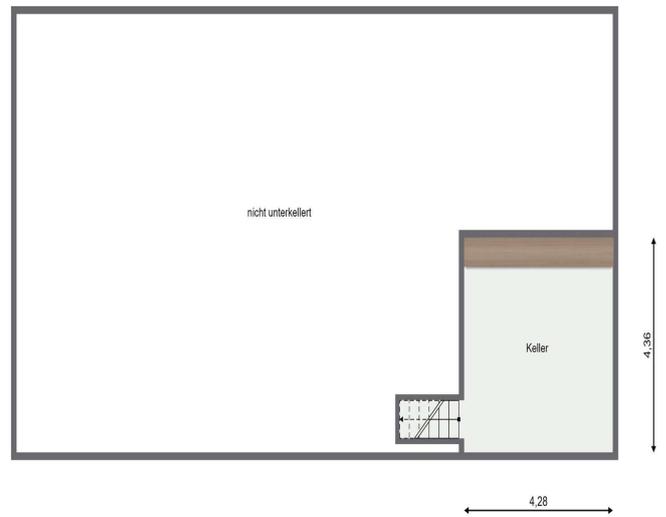
IMMOMANAGER

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN



Obergeschoss



Kellergeschoss

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)