WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Objektnummer FALC-RIS-66636

Fit für die große Familie!

Eckdaten

Kaufpreis	***435.000,00 €***

Media-Store.net
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim
Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de
Media-Store.net

Online ansehen

Wohnfläche	*209,0 m²*
Nutzfläche	*60,0 m²*
Grundstücksfläche	*817,0 m²*
Anzahl Zimmer	*9,0*
Anzahl Schlafzimmer	*5,0*
Anzahl Badezimmer	*2,0*
Anzahl Stellplätze	*3,0*
Anzahl Balkone	*1,0*
Anzahl Terrassen	*1,0*
Baujahr	*1980*
Zustand	*Modernisiert*
Letzte Modernisierung	*2025*
Ausstattungskategorie	*Standard*
Bad	*Wanne, Fenster*
Küche	*Einbauküche*
Bodenart	*Fliesen, Laminat, Parkett*
Kamin	
Befeuerung	*Elektro*
Stellplatzart	*Garage, Freiplatz*
Gartennutzung	
Wintergarten	
Unterkellert	*Keller*
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	*Bedarfsausweis*
Gültig bis	*22.03.2035*
Energiebedarf	*60*
Energieträger	*Strom*
Energieeffizienzklasse	*B*
Ausstelldatum	*22.03.2025*
Geltende EnEV	*2014*
Gebäudeart	*Wohngebäude*

Objektbeschreibung

Lage

Das Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen Sackgasse am Ortsrand von Dierdorf.
In unmittelbarer Nähe befinden sich kleine Waldstücke, Wiesen und Felder sowie ein Teich.
Dierdorf ist eine Stadt im Landkreis Neuwied. Dierdorf liegt im vorderen Westerwald und ist geprägt von der Forst- und Landwirtschaft. Die nächsten größeren Städte sind im Südwesten Neuwied und nördlich Altenkirchen und Hachenburg.
Dierdorf ist sehr verkehrsgünstig an 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.
Die Stadt besteht aus der Kernstadt und den vier Stadtteilen Brückrachdorf, Elgert, Giershofen und Wienau.
Eine intakte Umwelt, hoher Freizeitwert, Gewerbe- / Industrie- sowie ein starkes Einzelhandelsangebot sprechen für die Anziehungskraft dieser Region.
Familienfreundlichkeit wird in Dierdorf groß geschrieben. Dierdorf hat verschiedene Kindergärten, Schulen, Vereine, Spielplätze und ein Freizeitbad.
Die medizinische Versorgung wird durch ansässige Ärzte und ein Krankenhaus in der Stadt gewährleistet.
Im Gewerbegebiet haben sich diverse Discounter und Vollsortimenter angesiedelt und in der Innenstadt sind Banken, Apotheken und Bäckereien vertreten.

Objektbeschreibung

Bitte sehen Sie sich unsere virtuelle 360° Besichtigung unter folgendem Link an, bevor Sie mit uns einen Besichtigungstermin vereinbaren: https://app.immoviewer.com/portal/tour/3110200

Sie möchten mit Ihrer großen Familie dem lauten und hektischen Stadtleben entfliehen und sehnen sich nach einem gemütlichen Zuhause mit großem Grundstück am Ortsrand einer Kleinstadt? Dann erleben Sie hier die perfekte Kombination aus idyllischem Landleben und der Atmosphäre eines charmanten Architektenhauses.

Im Jahre 1980 wurde dieses Architektenhaus als Einfamilienhaus fertiggestellt und im Laufe der Jahre durch einen beheizten Wintergarten erweitert.
Schon beim Betreten fühlt man das behagliche Ambiente, welches das Architektenhaus ausstrahlt sowie die Liebe und Sorgfalt, mit welcher es die kompletten Jahre gepflegt und modernisiert wurde.
Sie betreten das Haus und werden in der hellen und einladenden Diele empfangen. Von hier aus gelangen Sie zu allen Räumen des Erdgeschosses.
Ein Kinderzimmer, ein Elternschlafzimmer, ein Badezimmer mit Badewanne, ein Gäste WC und eine Küche gehören zum Wohnraumprogramm dieser Etage.
Das Highlight ist das ca. 49 m² große Wohn- und Esszimmer mit Kachelofen und angrenzendem beheizten Wintergarten. Der Wohnbereich ist durch zwei Stufen vom Essbereich getrennt.
Der Kachelofen befindet sich im Wohnbereich und sorgt in kühlerer Jahreszeit für die behagliche Wärme und lädt Sie und Ihre Gäste zum Verweilen ein.
Die großen bodentiefen Fenster mit Blick auf die Terrasse und in den Garten sorgen für einen hellen und sonnendurchfluteten Wohn- und Essbereich.
Die Terrasse ist Richtung Nordost angelegt und bietet einen direkten Zugang in den Garten.
Über eine Raumspartreppe im Essbereich gelangen Sie in das ausgebaute Dachgeschoss.
Hier finden Sie ein lichtdurchflutetes Studio, ein Hobbyraum und eine Loggia vor.
Über eine Wendeltreppe in der Diele gelangen Sie in das Untergeschoss. Hier stehen Ihnen zwei weitere Kinderzimmer und ein Badezimmer mit Dusche zur Verfügung.
Der Untergeschossflur hat einen zusätzlichen eigenen Hauszugang, somit haben Sie die Möglichkeit das Untergeschoss separat zu vermieten.
Im Erdgeschoss stehen Ihnen zusätzlich eine Werkstatt, ein Geräteraum, ein Vorratsraum, ein Heizungsraum und eine große Doppelgarage zur Verfügung.
Ein weiterer Stellplatz befindet sich neben dem Gebäude.
Das Grundstück ist eingefriedet und mit Sträuchern, Hecken, Bäumen und einer Rasenfläche angelegt. Vor dem Haus befindet sich eine kleine Südterrasse. Diese bietet Ihnen zusammen mit dem liebevoll angelegten Garten besonders in den Sommermonaten einen enormen Freizeit- und Erholungswert.

Ausstattung

In den Wohnräumen des Einfamilienhauses sind die Böden im Erd-, Dach- sowie im Untergeschoss mit Fliesen, Laminat, Parkett und Vinylboden ausgestattet.
Es wurden bereits alle Fenster modernisiert. Die erneuerten Kunststofffenster sind innen weiß und außen braun gehalten. Sie sind aus dem Jahre 2015 und verfügen über eine Zweifachisolierverglasung.
Als Innentüren wurden braune und weiße Vollholztüren verwendet. Teilweise sind diese mit einem Glasausschnitt versehen. Einige Türen sind als Schiebetüren installiert.
Das Haus wird über eine Luft-Wasser Wärmepumpe aus dem Jahre 2022 beheizt. Im Erdgeschoss und im Untergeschoss befindet sich in allen Wohnräumen eine Fußbodenheizung. Im Erdgeschoss Badezimmer befindet sich zusätzlich ein Handtuchheizkörper. In den Wohnräumen im Dachgeschoss sind Heizkörper vorhanden.
Die Warmwassererzeugung erfolgt ebenfalls über die Luft-Wasser Wärmepumpe.
Das Elternbadezimmer im Erdgeschoss wurde im Jahre 2015 komplett modernisiert. Es ist im Bereich der Badewanne raumhoch mit hellen Fliesen gefliest. Die restlichen Wände sind mit einem hellen Rauputz verputzt. Die abgerundete Treppenhauswand ist mit Mosaikfliesen gefliest. Die Sanitärobjekte sind modern gehalten.
Das Kinderbadezimmer ist aus den 90'er Jahren und wurde raumhoch mit hellen Fliesen gefliest. Es verfügt über eine Dusche.
Die Dacheindeckung sowie die Dachdämmung wurde im Jahre 2012 erneuert. Ein Teilbereich des Daches erhielt 2025 eine neue Eindeckung.
Im Jahre 2022 wurde der Elektroschaltkasten inklusive der Zähler erneuert. Zusätzlich wurde eine Wallbox installiert.
Eine Photovoltaikanlage zur Volleinspeisung befindet sich seit Dezember 2011 im Einsatz. Der Einspeisevertrag wurde mit der Syna GmbH geschlossen. Die Volleinspeisung wird derzeit mit einem monatlichen Abschlag in Höhe von 304 Euro brutto vergütet.
Die Photovoltaikanlage aus dem Jahre 2011 wird dieses Jahr durch eine 13,3 kWP Anlage ersetzt.

Sonstiges

Sofern Sie auf eine vielseitig nutzbare Immobilie Wert legen, ist dieses große Einfamilienhaus 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: 22.03.2035
Energieträger: Strom-Mix (Wärmepumpe)
Energiekennwert: 60 kWh/(m²*a)
Energieeffizienzklasse: B

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

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN
FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN
FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FC Bayern München
Mia san mi
FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN
FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

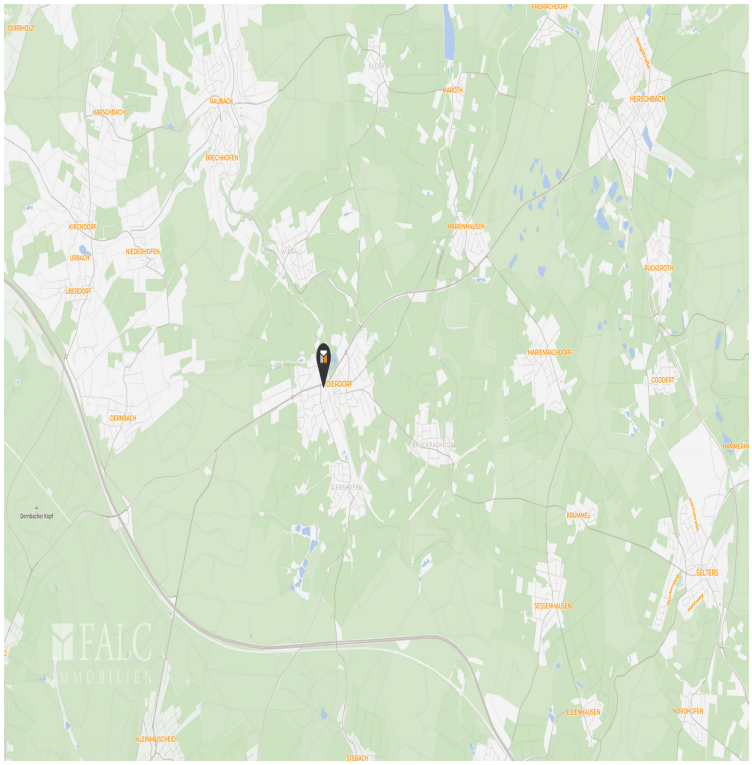
FALC
IMMOBILIEN
FALC
IMMOBILIEN

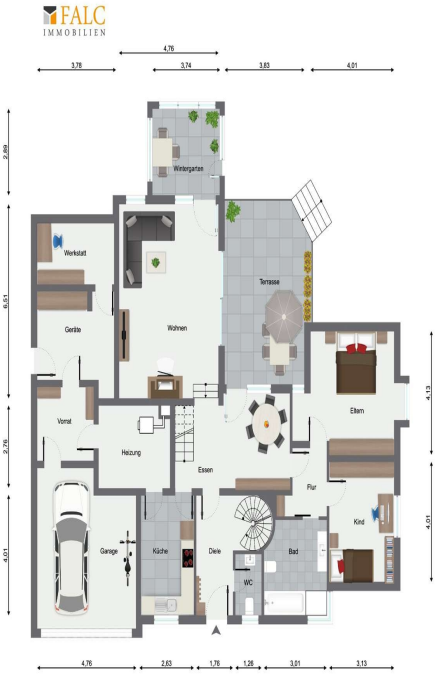
FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN





Erdgeschoss

Dachgeschoss

Kellergeschoss