



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-RIS-74384

**Zwei Generationen unter einem Dach!**

### Eckdaten

**Kaufpreis**

**339.000,00 €**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

<b>Wohnfläche</b>	<b>213,2 m<sup>2</sup></b>
<b>Nutzfläche</b>	<b>50,8 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>599,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>264,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>6,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>4,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Terrassen</b>	<b>2,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1989</b>
<b>Zustand</b>	<b>Gepflegt</b>
<b>Letzte Modernisierung</b>	<b>2009</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Standard</b>
<b>Bad</b>	<b>Dusche, Wanne, Fenster</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Fliesen, Laminat</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Öl</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Außenstellplatz</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Abstellraum</b>	
<b>Gäste-WC</b>	

### **Energieausweis**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>07.10.2035</b>
<b>Energiebedarf</b>	<b>146.0</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Öl</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>E</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>07.10.2025</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>Liegt bei Besichtigung vor</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

### **Objektbeschreibung**

#### **Lage**

*Dieses Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung befindet sich an einer ruhig gelegenen Ortsstraße in Over.*

*In unmittelbarer Nähe befinden sich Waldstücke, Wiesen, Felder, viele Wanderwege sowie der Bachlauf „Wied“.*

*Over ist ein Ortsteil von Waldbreitbach, einem staatlich anerkannten Luftkurort im Wiedtal. Waldbreitbach gehört zur Verbandsgemeinde Rengsdorf-Waldbreitbach im Landkreis Neuwied. Die Region ist umgeben von Wiesen, Wäldern und besonders bekannt für ihr breit gefächertes Freizeitangebot an Wander- oder Radtouren sowie Kanufahrten auf der Wied.*

*Auch das Vereinsleben kommt in Waldbreitbach nicht zu kurz, so befinden sich vor Ort z.B. ein Gesangsverein, ein Fußballverein und ein Sportverein. Ein Hallen- und Freibad in der Nachbargemeinde Hausen trägt zur Attraktivität bei.*

*Im Ortszentrum finden Sie genügend Infrastruktur vor. Hier stehen Ihnen z.B. Cafés, Restaurants, Ärzte, Apotheken, Banken und Einkaufsmärkte für den täglichen Bedarf zur Verfügung.*

*Örtliche Bildungsstätten sind in Form von einem katholischen Kindergarten, einer Grundschule sowie einer Realschule Plus vorhanden.*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://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/3131128>*

*Dieses charmante Einfamilienhaus wurde 1989 fertiggestellt und bietet im Erdgeschoss auf ca. 136 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein gemütliches Zuhause für eine kleine Familie.*

*Im Jahre 1996 wurden im Untergeschoss des Wohnhauses nachträglich für die privaten Bedürfnisse der Eigentümer der bestehende Hobbyraum und zwei Kellerräume in Eigenleistung, Eigenregie und ohne formale Genehmigung wohnwirtschaftlich umgebaut und als interne Einliegerwohnung mit einer Größe von ca. 78 m<sup>2</sup> für die Familie genutzt.*

*Über eine Außentreppe gelangen Sie von der Straße aus zu dem Eingangsbereich des Erdgeschosses und betreten zunächst den großzügigen Flur, der Ihnen Zugang zu den verschiedenen Wohnräumen dieser Etage bietet.*

*Das Herzstück dieser Etage bildet das geräumige Wohnzimmer, das durch große Fenster viel Tageslicht erhält und einen direkten Zugang zum Nordost Balkon bietet. Hier können Sie entspannte Stunden mit Blick in die Ferne genießen. Angrenzend befindet sich der Essbereich, der nahtlos in die geräumige Küche übergeht.*

*Weiterhin finden Sie zudem drei Schlafzimmer, die sich ideal als Kinder- oder Gästezimmer eignen vor. Das Hauptschlafzimmer besticht durch seine Größe und den direkten Zugang zum Nordost Balkon. Ein modernes Badezimmer mit Badewanne und Dusche sowie ein separates Gäste-WC runden das Raumangebot auf dieser Etage ab.*

*Über eine Bodeneinschubtreppe in der Garderobe gelangen Sie in den Speicher des Hauses. Dieser ist nicht ausgebaut und dient als Stauraum.*

*Eine überdachte Terrasse am Eingangsbereich bietet Ihnen genügend Platz für eine Sitzgruppe. Von hier aus gelangen Sie auch in den Gartenbereich des Grundstückes. Der Garten ist mit eine Wiese und kleinen Bepflanzungen angelegt.*

*Über eine viertelgewendelte Treppe im Flur gelangen Sie in das Untergeschoss und in die innerhalb der Familie genutzten Einliegerwohnung.*

*Die Einliegerwohnung bietet einen separaten Eingang und umfasst ein Wohnzimmer mit einem Ausgang auf eine Nordost Terrasse, einen Eingangsflur, ein Schlafzimmer, eine Küche und ein Duschbadezimmer.*

*Weiterhin stehen Ihnen ein Heizungsraum, ein Wirtschaftsraum, ein Abstellraum und ein Lagerraum, der als Gästezimmer oder Büro genutzt werden kann, im Untergeschoss zur Verfügung. Vor dem Eingangsbereich zur Einliegerwohnung befindet sich seitlich am Gebäude ein Stellplatz für ein Fahrzeug.*

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## **Ausstattung**

*In den Wohnräumen des Wohnhauses sind die Böden im Erd- und im Untergeschoss mit Laminat und Fliesen belegt.*

*Als Innentüren wurden brauen Holztüren verwendet.*

*Die zweifachverglasten Holzfenster sind aus dem Jahre 1987. Alle Fenster sind mit Rollläden ausgestattet.*

*Das Haus wird über eine Öl-Zentralheizung aus dem Jahre 2009 beheizt.*

*In allen Wohnräumen sind Heizkörper vorhanden.*

*Die Warmwassererzeugung erfolgt ebenfalls über die Öl-Zentralheizung.*

*Im Jahre 1996 wurden im Untergeschoss des Wohnhauses nachträglich für die privaten Bedürfnisse der Eigentümer der bestehende Hobbyraum und zwei Kellerräume in Eigenleistung, Eigenregie und ohne formale Genehmigung wohnwirtschaftlich umgebaut und als interne Einliegerwohnung für die Familie genutzt.*

*Das Badewannenbadezimmer mit Erdgeschoss ist aus dem Baujahr und wurde raumhoch mit hellen Fliesen gefliest. Es ist mit weißen zeitgemäßen Sanitäröbekten ausgestattet.*

*Das Gäste WC ist ebenfalls aus dem Baujahr. Es wurde halbhoch mit hellen Fliesen gefliest und mit weißen zeitgemäßen Sanitäröbekten ausgestattet.*

*Das Badezimmer im Untergeschoss ist aus dem Jahre 1996 und wurde raumhoch mit hellen Fliesen gefliest. Es ist mit weißen zeitgemäßen Sanitäröbekten ausgestattet.*

*Das Dach des Wohnhauses ist mit anthrazit farbigen Dachziegeln eingedeckt.*

*Die oberste Geschossdecke ist gedämmt.*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

### **Sonstiges**

***Sofern Sie auf eine vielseitig nutzbare Immobilie Wert legen, ist dieses Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung 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: 07.10.2035***

***Energieträger: Öl***

***Energiekennwert: 146 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)***

***Energieeffizienzklasse: E***

***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.***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

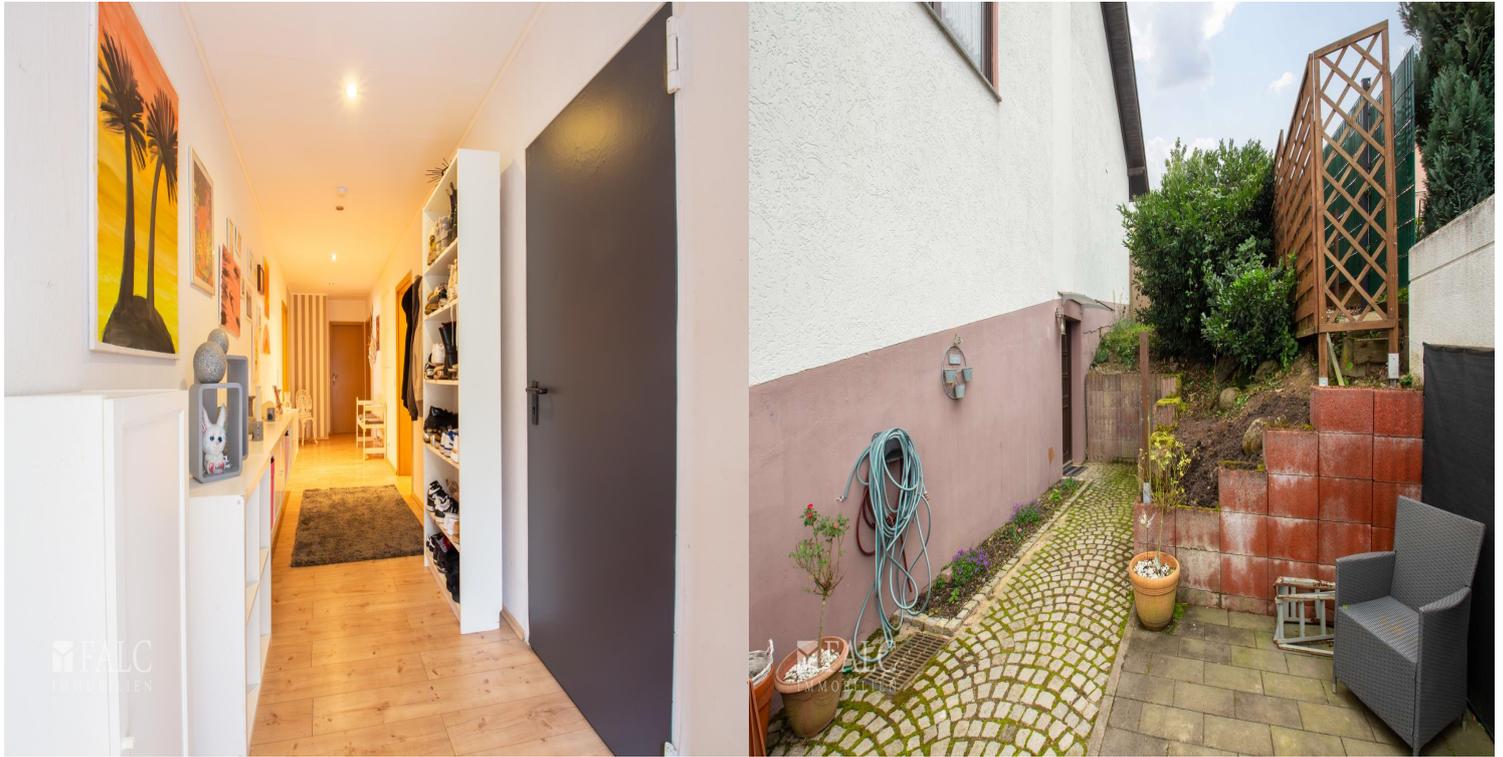
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



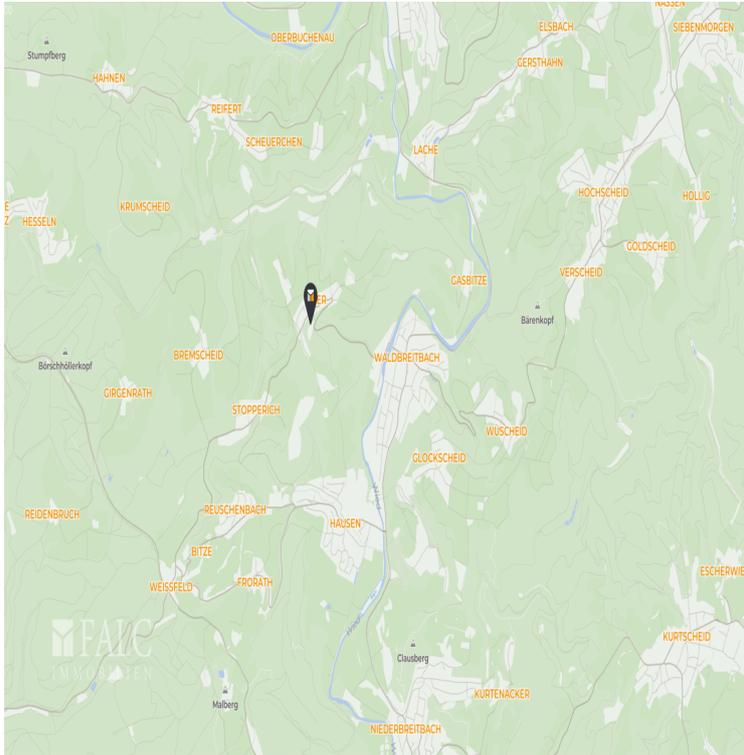
**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)





# WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## IMMOMANAGER

FALC  
IMMOBILIEN



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)