



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-RIS-80639

*Ein Haus mit vielen Möglichkeiten!*

**Eckdaten**

**Kaufpreis** **475.000,00 €**

**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>281,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Nutzfläche</b>	<b>39,5 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>1.012,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>320,5 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>8,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>4,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Terrassen</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>2003</b>
<b>Zustand</b>	<b>Gepflegt</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>Kamin</b>	
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Abstellraum</b>	
<b>Gäste-WC</b>	

## **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>05.03.2036</b>
<b>Energiebedarf</b>	<b>97</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Gas</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>C</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>05.03.2026</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

## **Objektbeschreibung**

**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

## Lage

**Der Ortsteil Rödder gehört zur Ortsgemeinde Sankt Katharinen im Landkreis Neuwied und ist Teil der Verbandsgemeinde Linz am Rhein.**

**Rödder liegt in ruhiger Höhenlage, etwa 6 km nordöstlich der Stadt Linz am Rhein. Die Kreisstadt Neuwied befindet sich rund 30 km südlich. Der Ortsteil liegt in den westlichen Ausläufern des Westerwalds, eingebettet in die reizvolle Landschaft des Naturparks Rhein-Westerwald, und bietet damit eine naturnahe Wohnlage mit hohem Erholungswert.**

**Trotz der ruhigen Umgebung ist Rödder verkehrsgünstig gelegen. Die Autobahn A3 ist in wenigen Fahrminuten erreichbar und sorgt für eine schnelle Anbindung an die Städte Bonn, Köln und Frankfurt am Main. Somit ist Rödder ideal für Berufspendler.**

**Sankt Katharinen hat sich in den vergangenen Jahren zu einer attraktiven Wohngemeinde mit guter Infrastruktur und Gewerbeangebot entwickelt. Die Gemeinde zählt heute rund 3.500 Einwohner und bietet durch zahlreiche Vereine ein aktives, sportliches und gesellschaftliches Leben.**

**Familienfreundlichkeit wird hier großgeschrieben. In Sankt Katharinen stehen ein Kindergarten, eine Grundschule sowie mehrere Kinderspielplätze zur Verfügung.**

**Die medizinische Versorgung ist durch ansässige Ärzte und eine Apotheke gesichert. Zudem befinden sich im Gemeindegebiet verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, darunter ein Supermarkt, Banken, eine Fleischerei sowie eine Bäckerei.**

**Rödder verbindet somit ruhiges, naturnahes Wohnen mit der gut ausgebauten Infrastruktur der Ortsgemeinde Sankt Katharinen und einer hervorragenden Verkehrsanbindung.**

## Objektbeschreibung

**Bitte sehen Sie sich unsere virtuelle 360° Besichtigung unter folgendem Link an, bevor Sie mit uns einen Besichtigungstermin vereinbaren: <https://tour.ogulo.com/Mmt6>**

**Sie sind auf der Suche nach einem großzügigen Wohnhaus mit viel Platz und Raum für Ihre eigenen Ideen?**

**Dann ist dieses ruhig gelegene großzügige Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und schönem Garten in Sankt Katharinen OT Rödder genau das richtige für Sie.**

**Im Jahre 1998 wurde mit dem Bau des Hauses begonnen und im Jahre 2003 wurde es fertiggestellt.**

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

*Schon beim Betreten fühlt man das behagliche Ambiente, welches das Haus ausstrahlt sowie die Liebe und Sorgfalt, mit welcher es die kompletten Jahre gepflegt wurde.*

*Sie betreten das Haus und werden in der geräumigen Diele des Erdgeschosses empfangen. Von hier aus gelangen Sie zu allen Räumen dieser Etage.*

*Ein Lagerraum, ein Waschraum, ein Heizungsraum, ein Büro und ein Gäste Duschbad gehören zum Raumprogramm dieser Etage. Ein Hobbyraum mit einer Größe von ca. 37 m<sup>2</sup> steht Ihnen für Ihre Hobbys oder als Gästezimmer zur Verfügung. Ein separater Außenzugang und eine kleine Terrasse sind für dieses Zimmer vorhanden. Ein eingebauten Specksteinofen in der Diele sorgt für eine behagliche Wärme im Eingangsbereich.*

*Über die viertelgewendelte Holzterasse in der Diele gelangen Sie in das Obergeschoss. Hier stehen Ihnen ein Schlafzimmer mit Ankleide und Bad en Suite sowie eine großzügige Galerie mit viel Fensterfläche zur Verfügung. Das Highlight dieser Etage ist der ca. 65 m<sup>2</sup> große offene Wohn-, Ess- und Küchenbereich mit Erker. Die großen bodentiefen Fenster mit Blick in den Garten sorgen für einen hellen und sonnendurchfluteten Wohnbereich. Ein Specksteinofen im Wohnbereich sorgt in kühlerer Jahreszeit für die behagliche Wärme und lädt Sie und Ihre Gäste zum Verweilen ein.*

*Über einen Terrassenausgang im Wohnbereich gelangen Sie auf die überdachte Südterrasse und in den liebevoll angelegten Garten. Dieser bietet Ihnen besonders in den Sommermonaten einen enormen Freizeit- und Erholungswert.*

*Im Dachgeschoss des Wohnhauses befindet sich die ca. 97 m<sup>2</sup> große Einliegerwohnung. Diese ist vom Obergeschoss aus über die Treppe in der Galerie erreichbar.*

*Eine Edelstahlaußentreppe führt an der Seite des Gebäudes auf einen Balkon über dem Erker und dient als weiterer Zugang zur Einliegerwohnung.*

*Zum Raumprogramm der Einliegerwohnung gehören zwei Schlafzimmer, eine Küche mit Balkon, ein Duschbad sowie eine Empore. Das Highlight der Wohnung ist das ca. 35 m<sup>2</sup> große Wohn- und Esszimmer. Hier befindet sich ebenfalls ein Kaminanschluss.*

*Das Grundstück ist teilweise eingefriedet und wurde mit Sträuchern, Bäumen und einer Rasenfläche angelegt. Ein kleines Gartenhäuschen steht Ihnen zusätzlich als Rückzugsort zur Verfügung. Eine Doppelgarage rundet das Grundstücksangebot ab.*

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 Einfamilienhauses wurden die Böden überwiegend mit Fliesen ausgestattet. Im Erdgeschoss liegt vereinzelt in den Räumen ein Laminatboden.*

*Die zweifachverglaste Kunststofffenster sind aus dem Jahre 1998 und verfügen teilweise über Innenjalousien.*

*Als Innentüren wurden hochwertigen braune Holztüren verwendet.*

*Im Erdgeschoss sind die Zimmerdecken verputzt.*

*Im Obergeschoss sind die Zimmerdecken mit hellen Deckenpaneelen verkleidet.*

*Im Dachgeschoss ist die Dachkonstruktion sichtbar.*

*Das Haus wird über eine Gas Zentralheizung aus dem Jahre 1998 beheizt. Im Erdgeschoss befinden sich in allen Wohnräumen Heizkörper. Im Obergeschoss und im Dachgeschoss werden die Wohnräume über eine Fußbodenheizung erwärmt.*

*Zusätzlich befindet sich in jeder Etage ein Kaminanschluss. Im Erdgeschoss und im Obergeschoss wurde ein Specksteinofen installiert.*

*Die Warmwassererzeugung erfolgt ebenfalls über die Gas Zentralheizung.*

*Das Gästebadezimmer im Erdgeschoss ist raumhoch mit hellen Fliesen gefliest und verfügt über eine Dusche. Die Sanitärobjekte sind in einem zeitgemäßen Zustand.*

*Das Badezimmer im Obergeschoss ist halbhoch mit cremefarbenen und blauen Fliesen gefliest und verfügt über eine Badewanne sowie Dusche. Die Sanitärobjekte sind in einem zeitgemäßen Zustand.*

*Das Badezimmer im Dachgeschoss ist raumhoch mit hellen Fliesen gefliest und verfügt über eine Dusche. Die Sanitärobjekte sind in einem zeitgemäßen Zustand.*

*Das Satteldach des Wohnhauses ist mit roten Dachpfannen eingedeckt.*

*Die Dachdämmung ist als Aufsparrendämmung ausgeführt.*

*Die Ansichtsflächen der beiden Dachgauben sind mit Naturschiefer verkleidet.*

*Die Doppelgarage ist aus Holz gefertigt und mit einem Pflastersteinboden ausgeführt.*

*Auf dem Grundstück sind 2x 6.000 Liter Regenwasserzisternen ins Erdreich eingesetzt.*

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

## **Sonstiges**

***Sofern Sie auf eine vielseitig nutzbare Immobilie Wert legen, ist dieses Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in Sankt Katharinen Ortsteil Rödder 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: 05.03.2036***

***Energieträger: Gas***

***Energiekennwert: 97 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)***

***Energieeffizienzklasse: C***

***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



**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)

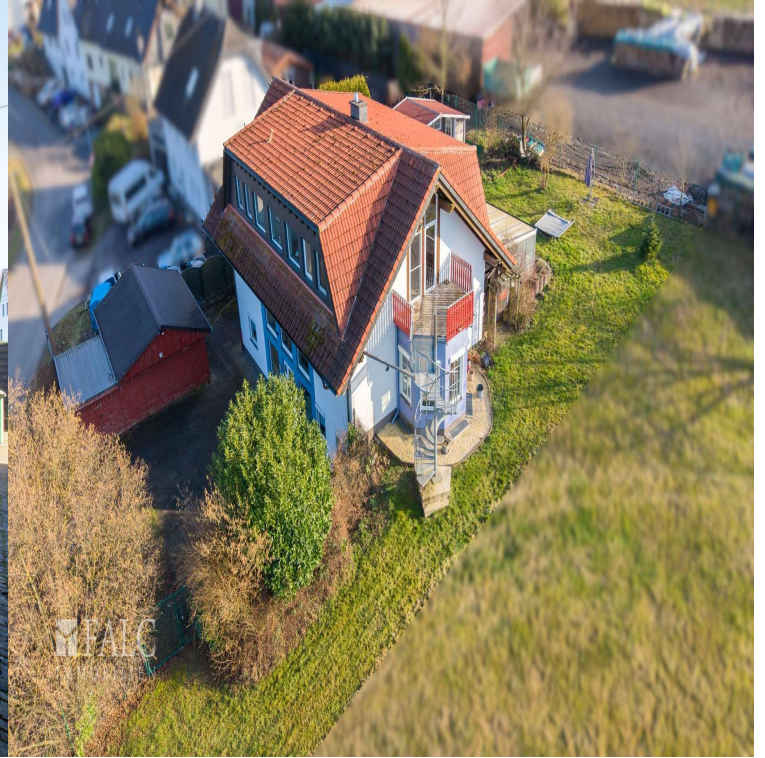
[Online ansehen](#)



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)

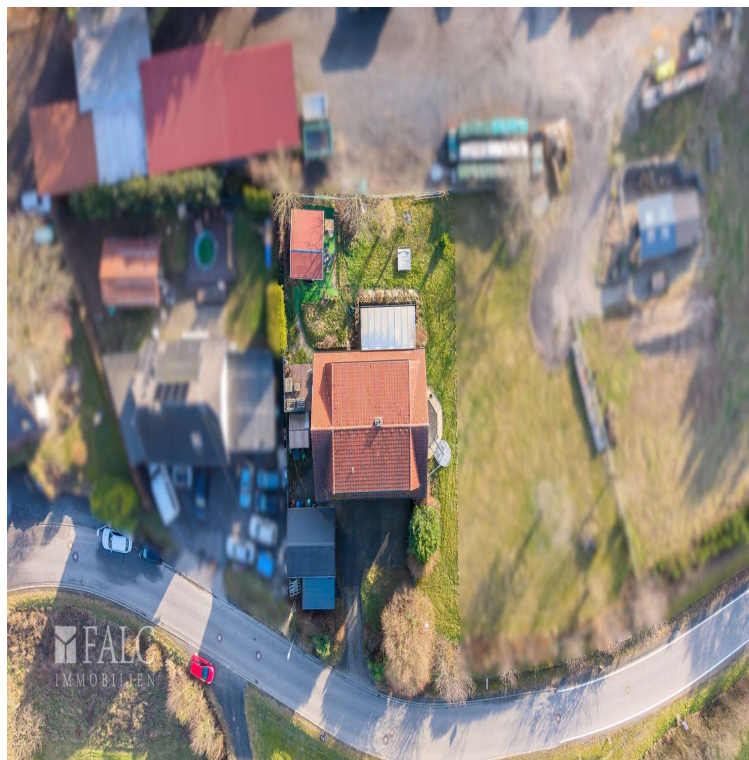
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**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)

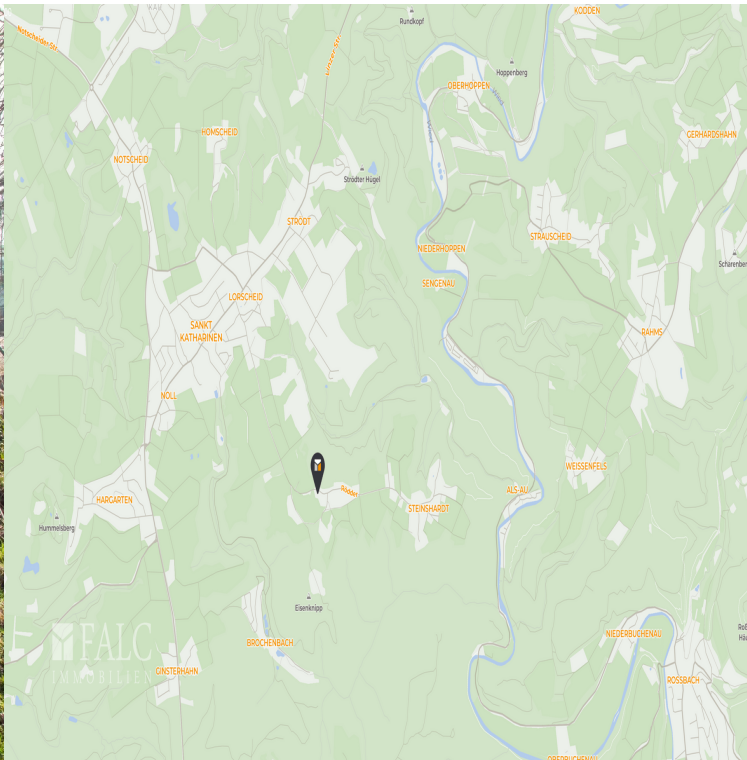
[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*



**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



FALC  
IMMOBILIEN  
Zum Exposé

FALC  
FINANCE



Finanzierung berechnen



FALC  
IMMOBILIEN

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

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

[Online ansehen](#)



WP

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](mailto:info@pcservice-voll.de)

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

[Online ansehen](#)