

Wehr

## \*\*Familienfreundliches Zuhause mit Weitblick und Wintergarten in einer ruhigen Seitenstraße\*\*

CODICE OGGETTO: 24315021



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PREZZO D'ACQUISTO: 595.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 240 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.037 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 24315021 - 56653 Wehr**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24315021 - 56653 Wehr

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24315021	Prezzo d'acquisto	595.000 EUR
Superficie netta	ca. 240 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	8	Modernizzazione / Riqualficazione	2024
Camere da letto	5	Stato dell'immobile	Ammodernato
Bagni	3	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1996	Superficie lorda	ca. 0 m <sup>2</sup>
		Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 24315021 - 56653 Wehr

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo finale di energia	41.60 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	02.10.2034	Classe di efficienza energetica	A
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido		



CODICE OGGETTO: 24315021 - 56653 Wehr

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24315021 - 56653 Wehr

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24315021 - 56653 Wehr

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24315021 - 56653 Wehr

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24315021 - 56653 Wehr

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24315021 - 56653 Wehr

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24315021 - 56653 Wehr

## La proprietà





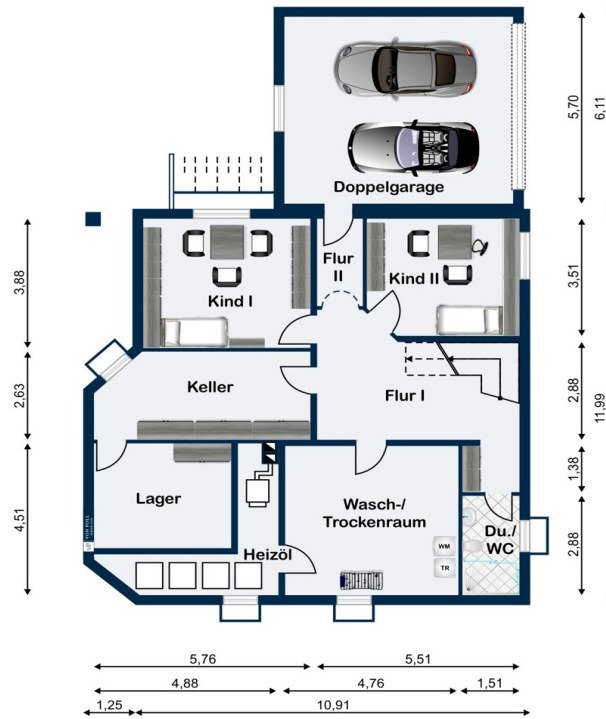
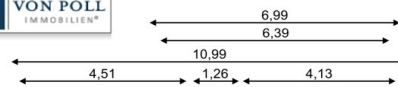
CODICE OGGETTO: 24315021 - 56653 Wehr

## La proprietà

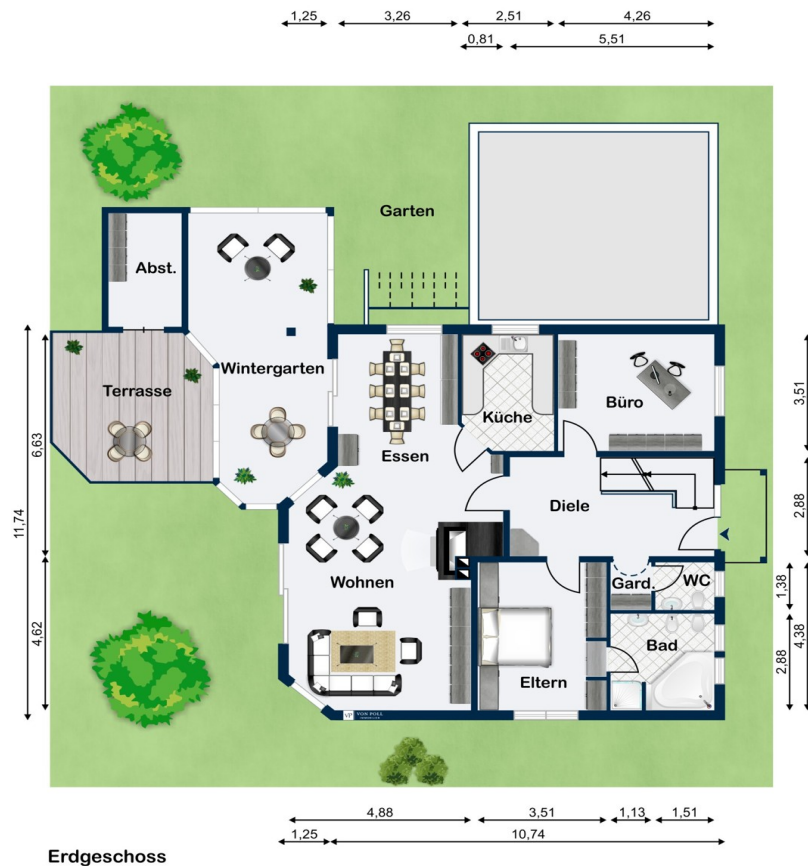


CODICE OGGETTO: 24315021 - 56653 Wehr

# Planimetrie



Kellergeschoss



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.



**CODICE OGGETTO: 24315021 - 56653 Wehr**

## Una prima impressione

Zum Verkauf steht ein hochwertiges Wohnhaus mit einer Wohn-/und ausgebauter Nutzfläche von ca. 240 m<sup>2</sup>, welches sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1037 m<sup>2</sup> befindet. Gelegen in einer ruhigen Sackgasse, bietet dieses Objekt zahlreiche Annehmlichkeiten und eine hervorragende Anbindung an das Autobahnnetz. Das Haus umfasst insgesamt acht Zimmer, darunter fünf geräumige Schlafzimmer, die ausreichend Platz für Familie und Gäste bieten. Drei moderne Badezimmer sorgen für den nötigen Komfort und Bequemlichkeit im Alltag. Der Ausbau des Dachgeschosses zu einer kompletten Wohnung wurde im Jahr 2024 abgeschlossen, wodurch umgebauter Wohnraum entstanden sind. Der Wohnbereich des Hauses zeichnet sich durch eine offene und einladende Raumaufteilung aus. Der lichtdurchflutete Wintergarten bietet eine schöne Erweiterung des Wohnraums und ermöglicht es, zu jeder Jahreszeit die Aussicht auf den Garten zu genießen. Der weitläufige Garten verfügt über einen eigenen Brunnen und eine Zisterne, was die Bewässerung und Gartenpflege erleichtert. Ein schön gestaltetes Gartenhaus lädt zu geselligen Stunden ein. Für Fahrzeuge stehen eine Doppelgarage sowie ein großes Carport zur Verfügung, welches speziell für Wohnmobile geeignet ist. Dies bietet nicht nur Schutz für Ihre Fahrzeuge, sondern auch zusätzlichen Stauraum. Hohe Internetgeschwindigkeit und Konnektivität sind durch den vorhandenen Glasfaseranschluss gewährleistet. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in der nahen Umgebung erreichbar. Die schnelle und direkte Anbindung zur Autobahn ermöglicht eine komfortable Erreichbarkeit umliegender Städte und wichtiger Verkehrswege, womit dieses Haus eine ideale Basis sowohl für Berufspendler als auch für eine aktive Freizeitgestaltung darstellt. Der hochwertige Standard und die großzügige Raumaufteilung machen dieses vielfältige Haus zu einer interessanten Option für Familien, die Wert auf Komfort und eine vorteilhafte Lage legen. Um sich selbst ein Bild von den hervorragenden Gegebenheiten vor Ort zu machen, vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin mit uns. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses attraktive Angebot in seiner Gesamtheit präsentieren zu dürfen.

**CODICE OGGETTO: 24315021 - 56653 Wehr**

## Dettagli dei servizi

- direkte Autobahnanbindung
- Ausbau im Dachgeschoss wurde im Jahr 2024
- großes Wohnmobil geeignetes Carport
- Gartenhaus
- Wintergarten
- Kamin
- Doppelgarage
- Garten mit Brunnen
- Zisterne
- ruhige Seitenstraße
- Glasfaseranschluss liegt im Haus und ist vorbereitet

**CODICE OGGETTO: 24315021 - 56653 Wehr**

## Tutto sulla posizione

Die Ortsgemeinde Wehr besticht durch ihre reizvolle Lage inmitten einer einzigartigen Wald- und Kulturlandschaft. Den Ortskern der Gemeinde bildet die historische Kellerei mit dem aufwendig sanierten Pfarrhaus, der überregional bekannten barocken St. Potentinus Kirche und dem liebevoll gestalteten Pfarrgarten. Hier finden Veranstaltungen wie die jährliche Kirmes oder das Pfarrgartenfest statt, außerdem ist dort die Grundschule des Ortes untergebracht. In der Nachbargemeinde Glees wird gemeinsam mit Wehr ein Kindergarten in kirchlicher Trägerschaft unterhalten. Die Nahversorgung sichern eine traditionelle Bäckerei, ein umfangreich ausgestatteter Hofladen und der Vertrieb regionalen Wildfleisches. Außerdem stehen dem Besucher mehrere Gasthäuser und Gastronomiebetriebe zur Verfügung. Weitere Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken usw. sind in wenigen Autominuten zu erreichen. Eine Busanbindung an den ÖPNV ist vorhanden, zudem verfügt Wehr über eine direkte Anschlussstelle an die Autobahn A 61 und „schnelles“ Internet für alle Haushalte. Wehr bietet seinen Einwohnern eine hohe Lebensqualität für alle Altersgruppen, die Vorteile einer intakten Dorfgemeinschaft sowie gute Verkehrsanbindungen.



**CODICE OGGETTO: 24315021 - 56653 Wehr**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.10.2034. Endenergieverbrauch beträgt 41.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996. Die Energieeffizienzklasse ist A. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**CODICE OGGETTO: 24315021 - 56653 Wehr**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Claudia Fischer-Eick

---

Poststraße 23 Bad Neuenahr  
E-Mail: [bad.neuenahr@von-poll.com](mailto:bad.neuenahr@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)