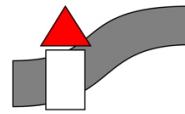


## Ein Wohnenerlebnis der besonderen Art in Randlage mit top Anbindung an die A3 und Bonn/Köln



### Ihr Ansprechpartner

*Schwelme Immobilien*



### Schwelme Immobilien

Barmer Straße 1  
58332 Schwelm

Telefon: 02336 7787  
Fax: 02336 7786

#### Objektdaten

**Objektnummer** 63185-BS-298

**Wohnfläche** 152 m<sup>2</sup>

## Objektbeschreibung

Hier erwartet Sie ein ruhiger Wohnsitz mit unverbaubarem Fernblick in naturverbundener Lage. Das Gebäude ist Teil der ehemaligen Dorfschule. Über eine Außentreppe gelangen Sie ins Erdgeschoss. Hier gibt es drei großzügig geschnittene Räume sowie ein Durchgangszimmer, eine Diele und ein kleines Büro. Vom Büro aus können Sie den Garten betreten. Über eine schöne Echtholztreppe gelangen Sie ins Obergeschoss. Dort erwartet Sie der offen gestaltete Wohn- und Küchenbereich mit Zugang auf die große Dachterrasse. Ein Wannenbad rundet hier das Angebot ab. Die Räumlichkeiten sind auch gewerblich nutzbar. Das Untergeschoss ist vom Hofbereich sowie über eine schöne Holztreppe im Erdgeschoss erreichbar. Neben der beheizten Garage befinden sich hier ein WC, ein Abstellraum, der Heizungsraum und der Hausanschlussraum. In den vergangenen Jahren wurde diese Immobilie liebevoll renoviert. So erfolgte 1986 der Ausbau des Dachgeschosses und 1992 der Anbau von zwei Schlafzimmern sowie der Dachterrasse. Ebenso sind vor einigen Jahren die Drainage und die Fenster erneuert worden. Beheizt wird die Immobilie durch eine Niedertemperatur Ölheizung. Diese kann weiterhin betrieben oder durch eine Pellet- bzw. Gasheizung ersetzt werden. Ein Gasanschluss ist bereits vorhanden. Die Südlage und Neigung des Daches bieten bei einer Dachsanierung eine optimale Fläche für den Betrieb einer Photovoltaik- bzw. Solarthermieanlage. Die Immobilie ist einseitig angebaut! Bitte beachten Sie, dass nur der hintere Bereich zum Verkauf angeboten wird.

## Lage

Die Immobilie befindet sich in ruhiger Lage nur wenige Fahrminuten von der A3 Abfahrt Neustadt (Wied) entfernt. Alle Schulen, Kindergärten, Ärzte, Banken, Einkaufsmöglichkeiten usw. sind in Neustadt, ca. 6 Autominuten entfernt gelegen. Neustadt (Wied) liegt im Naturpark Rhein-Westerwald, direkt an der Wied, einem Nebenfluss des Rheins in einer idyllischen Umgebung mit Wäldern sowie endlosen Radfahr- und Wandermöglichkeiten. Die Gemeinde befindet sich mit jeweils rund 35 Straßenkilometern Entfernung zwischen der Kreisstadt Neuwied und Bonn nahe der Grenze zu Nordrhein-Westfalen. Die umliegenden Städte Linz am Rhein, Bad Honnef, Bad Hönningen, Königswinter und Hennef (Sieg) können in ca. 15 bis 25 km erreicht werden, der Hauptort Asbach innerhalb der Verbandsgemeinde in ca. 7 km.

## Sonstiges

SEIT FAST 30 JAHREN BRINGEN WIR ERFOLGREICH MENSCHEN UND IMMOBILIEN ZUSAMMEN! Unser Service-Angebot für Sie: Sie möchten Ihr Haus, Grundstück, die Kapitalanlage oder Eigentumswohnung verkaufen oder vermieten? Die geerbte Immobilie schätzen lassen? Wissen ob sich ein Verkauf derzeit lohnt? Wir sind der richtige Ansprechpartner für Sie! WIR BRINGEN MENSCHEN UND IMMOBILIEN ERFOLGREICH ZUSAMMEN! Unser Service-Angebot für Sie: Sie möchten Ihr Haus, Grundstück oder Eigentumswohnung verkaufen oder vermieten? Wir sind der richtige Ansprechpartner für Sie! Denn wir sind: !!! PROFESSIONELL - ZUVERLÄSSIG - KOMPETENT - EFFIZIENT !!! Durch unsere Mitgliedschaft in der Immobilienbörse Bonn/Rhein-Sieg und der Westdeutschen Immobilienbörse (Wib24) profitieren Sie von einem Zusammenschluss von mehr als 60 qualifizierten Immobilienbüros und wir bleiben Ihr Ansprechpartner! Unsere jahrelange Marktkenntnis und unser fachmännisches Know-how möchten wir sehr gerne mit Ihnen teilen und Sie damit zum gewünschten Erfolg führen. Kontaktieren Sie uns und wir erstellen Ihnen eine kostenlose Kaufpreisermittlung Ihrer Immobilie und noch viel wichtiger in der derzeitigen Immobiliensituation - wir erstellen eine Marktanalyse. Denn wir sind sehr nah am Markt und kennen die Preise besser als jeder Internet oder TV Makler. Auf Wunsch führen wir auch eine diskrete Immobilienvermittlung für Sie durch. Wir freuen uns auf Sie! Helfen Sie uns, neue Immobilien für unsere Kunden zu finden: Sie kennen jemanden der sein Eigentum verkaufen möchte? Sehr gerne! Werden Sie unser Tippgeber und verdienen sich mit einer Hinweisprovision ein Honorar. Unsere Angebote sind freibleibend, Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Doppelmaklertätigkeit - Wir sind sowohl für den Käufer, als auch den Verkäufer provisionspflichtig tätig. Die Käuferprovision und die Verkäuferprovision beträgt jeweils 3,57 % inkl. 19 % MwSt. des erzielten Kaufpreises. Bei einem Kaufpreis unter 100.000 Euro beträgt die Provision 5,95 % inkl. 19 % MwSt., mindestens jedoch 2.950 EUR inkl. 19 % MwSt. - fällig bei notariellem Vertragsabschluss. Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen vom Verkäufer/ Vermieter bzw. von einem Dritten stammen und von uns weder auf ihre Richtigkeit noch auf ihre Vollständigkeit überprüft worden sind. Eine Haftung unserer Firma ist deshalb ausgeschlossen. Unsere Haftung wird auf grob fahrlässiges oder vorsätzliches Verhalten begrenzt, soweit der Kunde durch unser Verhalten keinen Körperschaden erleidet oder sein Leben verliert. Ansonsten verweisen wir auf unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen <https://immo-pees.de/kontakt-impressum/agb>.

## Bilder



























