

Wehr

# Homeoffice? Mehrgenerationen?-ALLES IST MÖGLICH- \*Wohnhaus mit Weitblick und Wintergarten\*

Objektnummer: 25315016



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

KAUFPREIS: 559.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 240 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 1.037 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25315016 - 56653 Wehr

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25315016 - 56653 Wehr

## Auf einen Blick

|              |            |
|--------------|------------|
| Objektnummer | 25315016   |
| Wohnfläche   | ca. 240 m² |
| Dachform     | Satteldach |
| Zimmer       | 8          |
| Schlafzimmer | 5          |
| Badezimmer   | 3          |
| Baujahr      | 1996       |

|                            |                                        |
|----------------------------|----------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 559.000 EUR                            |
| Haus                       | Einfamilienhaus                        |
| Modernisierung / Sanierung | 2024                                   |
| Bauweise                   | Massiv                                 |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche |

Objektnummer: 25315016 - 56653 Wehr

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |
|----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Öl             |
| Energieausweis gültig bis  | 02.10.2034     |
| Befuerung                  | Öl             |

|                             |               |
|-----------------------------|---------------|
| Energieinformationen        | VERBRAUCH     |
| Endenergieverbrauch         | 41.60 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse     | A             |
| Baujahr laut Energieausweis | 1996          |

Objektnummer: 25315016 - 56653 Wehr

## Die Immobilie



Objektnummer: 25315016 - 56653 Wehr

## Die Immobilie



Objektnummer: 25315016 - 56653 Wehr

## Die Immobilie



Objektnummer: 25315016 - 56653 Wehr

## Die Immobilie



Objektnummer: 25315016 - 56653 Wehr

## Die Immobilie



Objektnummer: 25315016 - 56653 Wehr

## Die Immobilie



Objektnummer: 25315016 - 56653 Wehr

## Die Immobilie



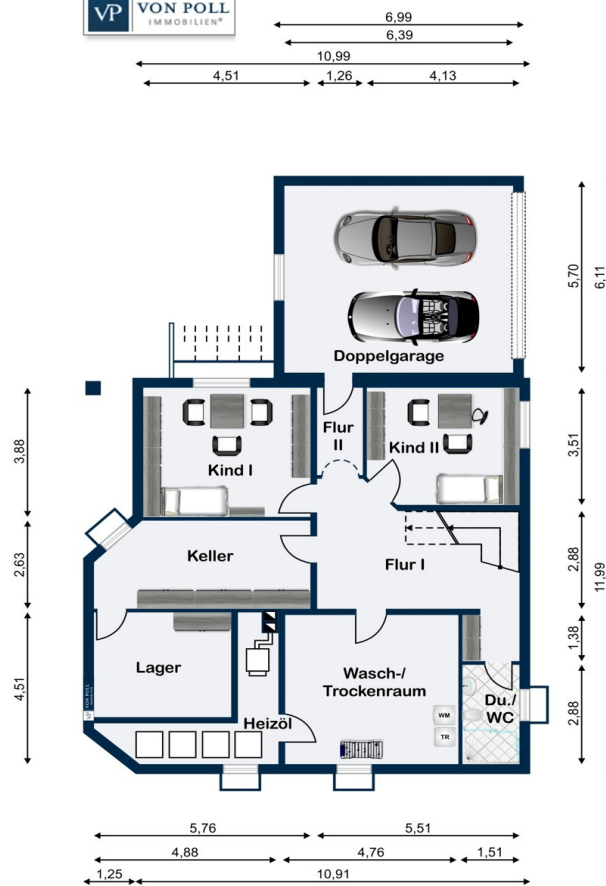
Objektnummer: 25315016 - 56653 Wehr

## Die Immobilie



Objektnummer: 25315016 - 56653 Wehr

## Grundrisse



Kellergeschoss





Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25315016 - 56653 Wehr

## Ein erster Eindruck

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 Seitenstraße, 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.

Objektnummer: 25315016 - 56653 Wehr

## Ausstattung und Details

- 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

Objektnummer: 25315016 - 56653 Wehr

## Alles zum Standort

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 Gles 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.

Objektnummer: 25315016 - 56653 Wehr

## Weitere Informationen

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Objektnummer: 25315016 - 56653 Wehr

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Claudia Fischer-Eick

---

Poststraße 23, 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

Tel.: +49 2641 - 90 51 62 0

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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