

# Exposé

## Bauernhaus in Grafschaft Bengen

### Bauernhaus mit großem Grundstück / Garten



Objekt-Nr. OM-450470

### Bauernhaus

Verkauf: **265.000 €**

53501 Grafschaft Bengen  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	1800	Zustand	keine Angaben
Grundstücksfläche	1.213,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Etagen	2	Badezimmer	1
Zimmer	5,00	Garagen	1
Wohnfläche	85,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Einfamilienhaus in Fachwerkbauweise mit großem Innenhof und Gartengrundstück auf der Grafschaft zu verkaufen.

Das gemütliche und wohnklimatisch gesunde Fachwerkhaus hat Ausbaureserven und kann nach dem Innenhof problemlos erweitert werden.

Zudem kann das Grundstück weiter bebaut werden.

Der Innenhof wurde 2018 neu gepflastert und mit neuen Abwasser und Kanalanschlüssen versehen.

Drainagerohre und ACO Rinnen neu gesetzt.

Der Innenhof ist uneinsehbar.

Das Dach wurde 2017 komplett neu eingedeckt inklusive Dämmung und Gibelverkleidung.

Außenelektrik 2017 erneuert

Heizung

Moderne Gastherme mit Festleitungsanschluss

Holzkamin optional.

Das Bad stammt aus den 80er Jahren - ist voll funktionsfähig, sollte man aber renovieren.

Dusche und Badewanne vorhanden.

Eine zusätzliche Toilette befindet sich in einem Gebäudeteil im Innenhof.

Tierhaltung/Stallungen möglich

Freisitz im Garten mit gesundem Baumbestand.

Obst und Gemüseanbau möglich.

## Ausstattung

Kaminofen kann im Haus betrieben werden.

Im OG befindet sich ein Holz-Dielenboden in allen Räumen.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Die Gemeinde Bengen liegt mit nur 5 Minuten Fahrzeit nahe an der Kreis und Kurstadt Bad Neuenahr-Ahrweiler.

Dort findet man alle nötigen Dinge des täglichen Bedarfs wie Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Banken, Ärzte, Krankenhaus, Schulen, KFZ Werkstätten usw.

Zwei Schwimmbäder befinden sich derzeit im Aufbau.

Sportmöglichkeiten sind ebenfalls ausreichend vorhanden.

Die Kurstatt bietet über das Jahr zahlreiche Kunst und kulturelle Veranstaltungen und das Ahrtal bietet viele Genussmöglichkeiten und natürlich auch festliche Aktivitäten.

Wanderungen im Ahrtal und in der angrenzenden Eifel sind sehr beliebt und können durch die Lage des Hauses gleich an der Haustüre begonnen werden.

Grundsätzlich sehr gute Verkehrsanbindung in alle Richtungen.

A61 / A 565

Köln Bonn - Neuwied Koblenz

Meckenheim - Rheinbach

Der Garten des Hauses grenzt in südlicher Richtung an die "Bengener Heide"

Ein schönes Stück Natur zum Wandern und erholen.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Innenhof



Innenhof

# Exposé - Galerie



Obergeschoss

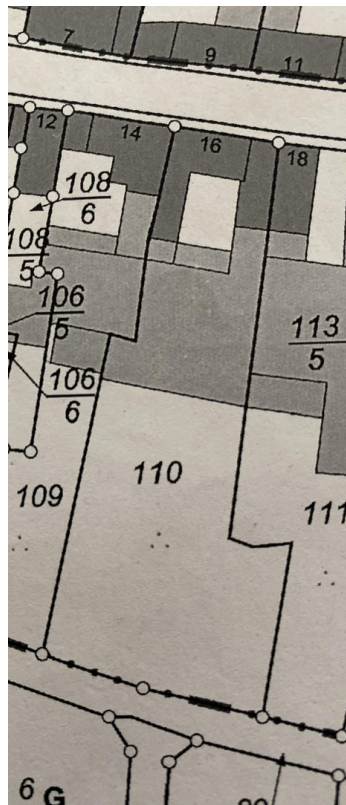


Dielenboden OG

# Exposé - Galerie



Garten



Grundstücksauszug

# Exposé - Galerie



Kurstadt Bad Neuenahr Ahrw.



Werkstatt



Aufgang zum Garten / Heide