

Exposé

Bauernhaus in Wölferlingen

Idyllisches Bauernhaus in ruhiger Lage - perfekt für Familie & Tiere



Objekt-Nr. OM-458264

Bauernhaus

Verkauf: **229.000 €**

56244 Wölferlingen
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	1940	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	940,00 m ²	Schlafzimmer	3
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	5,00	Garagen	3
Wohnfläche	160,00 m ²	Carports	1
Nutzfläche	450,00 m ²	Stellplätze	10
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das liebevoll gestaltete Einfamilienhaus mit Scheune wurde ca. 1940 in solider Massivbauweise errichtet. Es befindet sich in ruhiger Ortsrandlage der idyllischen Gemeinde Wölferlingen, unweit des malerischen Dreifelder Weihers.

Dieses charmante Anwesen bietet Ihnen und Ihrer Familie ein gemütliches Zuhause im Grünen. Hier verbinden sich naturnahes Wohnen und ideale Bedingungen für Mensch und Tier.

Ausstattung

Bauweise: Klassische Massivbauweise

Dach: Solide Dacheindeckung in Schieferoptik

Heizung: Zuverlässige Ölzentralheizung der Marke WOLF mit zentraler Warmwasserversorgung

Türen & Fenster: Teilweise massive Holztüren, langlebige Kunststoff- und Holzfenster mit Isolierverglasung

Böden: Pflegeleichtes PVC, klassische Fliesen, eleganter Marmor und gemütliches Parkett

Die Immobilie überzeugt durch eine solide Haustechnik und gepflegte Ausstattung: Während die effiziente Heizungsanlage (WOLF) aus dem Jahre 2013 stammt, wurden die Küche und das Badezimmer erst 2017 stilvoll erneuert.

RAUMAUFTEILUNG:

Mit einer Wohnfläche von circa 160 m² (9 Zimmer), verteilt auf zwei Ebenen, bietet die Immobilie ausreichend Platz für eine Familie mit 5 bis 6 Personen.

Erdgeschoss (5 Zimmer): Von der einladenden Diele führt der Weg in das großzügige Esszimmer mit Durchgang zur Küche (inklusive Verbindungstür zur Scheune) sowie zum angrenzenden, gemütlichen Wohnzimmer. Das Badezimmer ist direkt vom Eingangsbereich aus zugänglich.

Obergeschoss: Eine stilvolle Marmortreppe führt in die obere Etage mit weiteren 4 Räumen. Hier erwarten Sie ein großes Elternschlafzimmer sowie 2 Kinderzimmer mit traumhaftem Ausblick und ein separates Badezimmer.

Dachgeschoss: Der Speicher ist über eine massive Holzterasse begehbar und bietet großzügigen Stauraum.

Keller: Im Untergeschoss befinden sich weitere Abstellräume sowie ein Heizungsraum mit Waschbecken.

Außenbereich: Ein idyllischer Gartenbereich hinter dem Haus lädt zum Entspannen ein und bietet viel Platz für vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten.

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

ZUSÄTZLICHE NUTZFLÄCHE & POTENZIAL:

Tierhaltung: Die vorhandenen Stallungen können zur Tierhaltung sowie als Abstellmöglichkeit für Maschinen und Gartengeräte genutzt werden.

Stellplätze: Ein großzügiges Carport am gepflasterten Hof bietet ideale Unterstellmöglichkeiten für Pkw und zusätzlichen Stauraum.

Werkstatt: Für Handwerk und Hobbys stehen ein separater Werkraum mit Starkstromanschluss sowie ein angrenzender Holzschuppen bereit.

Separates Zusatzgrundstück mit vielseitiger Nutzung:

Gegenüber dem Hauptobjekt liegt ein ca. 300 m² großes Grundstück mit weiterer Scheune. Perfekt geeignet für Wohnwagen, Nutzfahrzeuge oder als großzügiger Stell- und Lagerbereich.

Für die angebotene Immobilie liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Die Energieeffizienzklasse ist H (327,9 kWh), wodurch sich für zukünftige Eigentümer interessante Möglichkeiten zur weiteren energetischen Optimierung und individuellen Modernisierung eröffnen.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Lage

Der Ort Wölferlingen liegt in einer ländlich geprägten Umgebung, die durch die unmittelbare Nähe zur Westerwälder Seenplatte, die Nähe zur Stadt Selters sowie zum großen regionalen Arbeitgeber Schütz ausgezeichnet ist.

Natur & Freizeit: Wer die ländliche Idylle sucht, wird hier fündig. Der angrenzende Westerwaldsteig mit seinen 7-Weiher-Wegen ist sowohl für Erholungssuchende als auch für Sportler ein lohnendes Ziel.

Ein lebendiges Vereinsleben durch die freiwillige Feuerwehr und den Sportverein sowie der örtliche Kindergarten machen die Gemeinde besonders familienfreundlich.

Infrastruktur: Eine Arztpraxis und eine Metzgerei befinden sich im 1km entfernten Nachbarort.

Perfekt für Pendler:

Die nahegelegene Kreisstadt Montabaur bietet mit ihrem ICE-Bahnhof eine perfekte Anbindung. Von dort aus erreichen Sie die Metropolen Köln und Frankfurt am Main in einer schnellen Fahrzeit.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

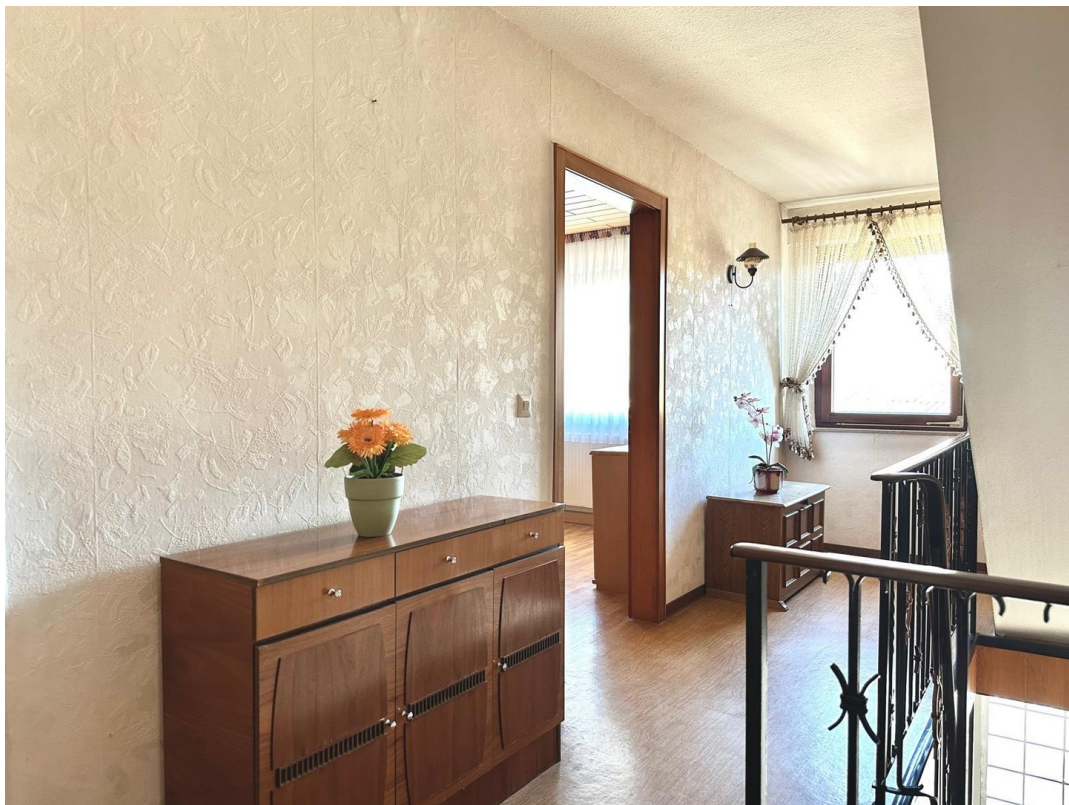
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



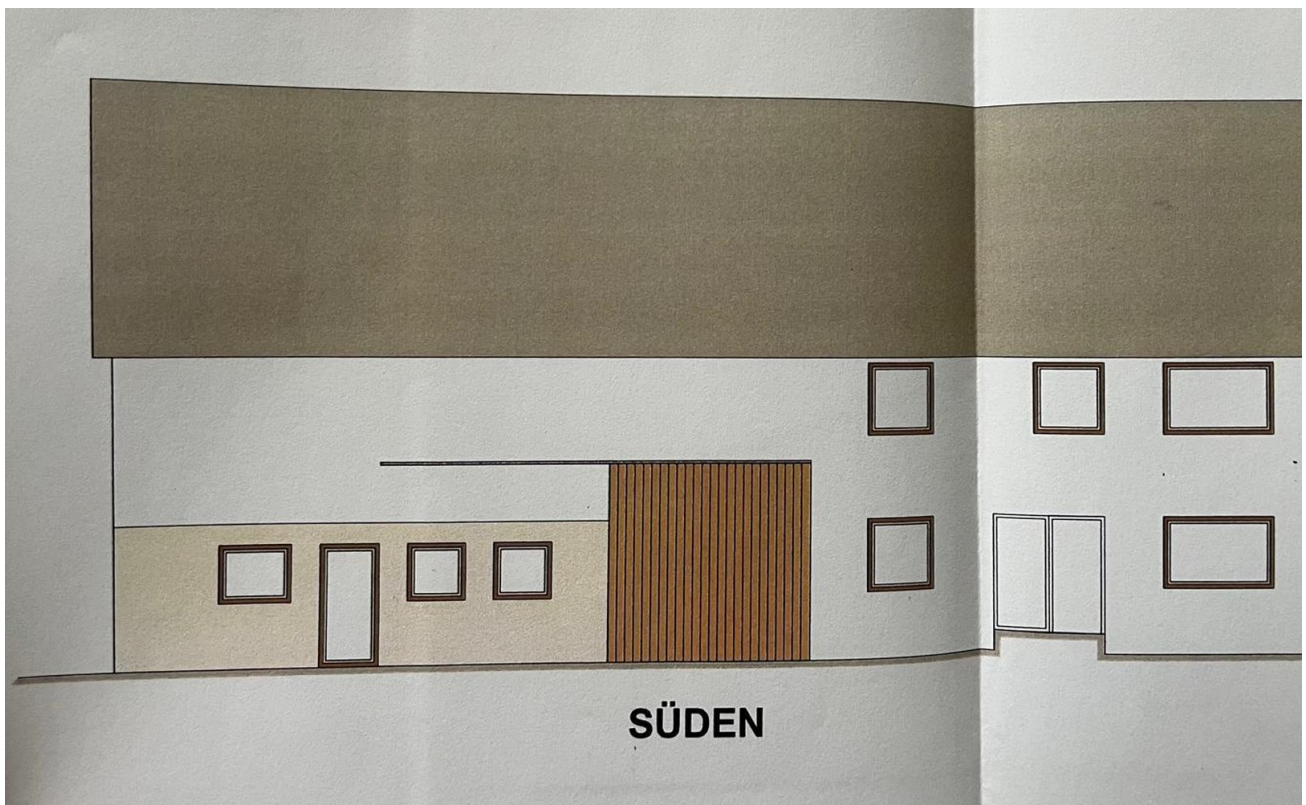
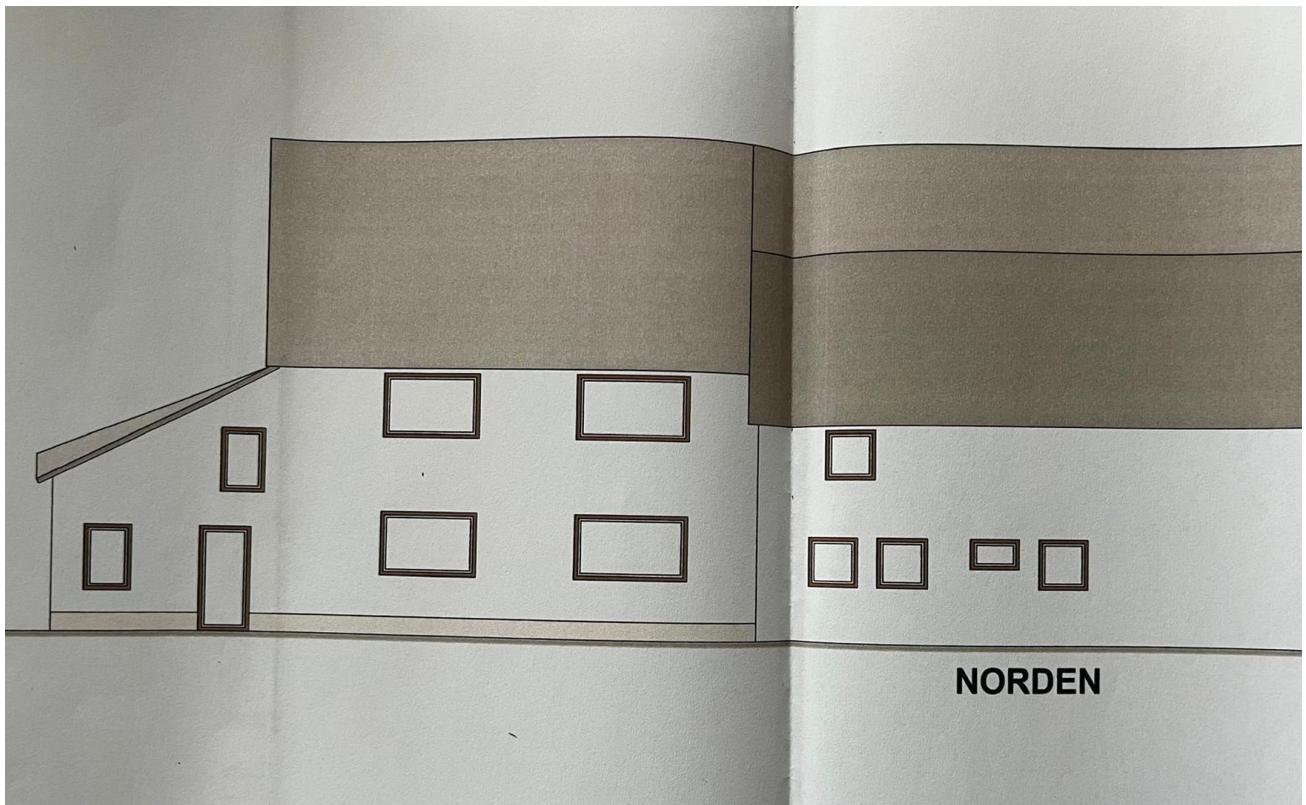
Exposé - Galerie



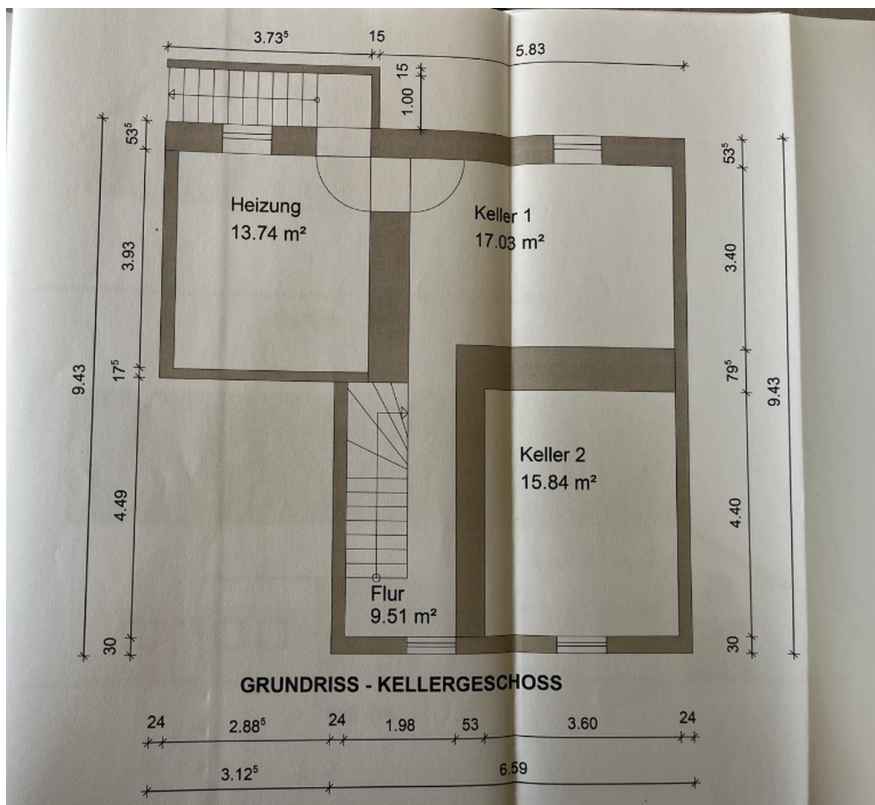
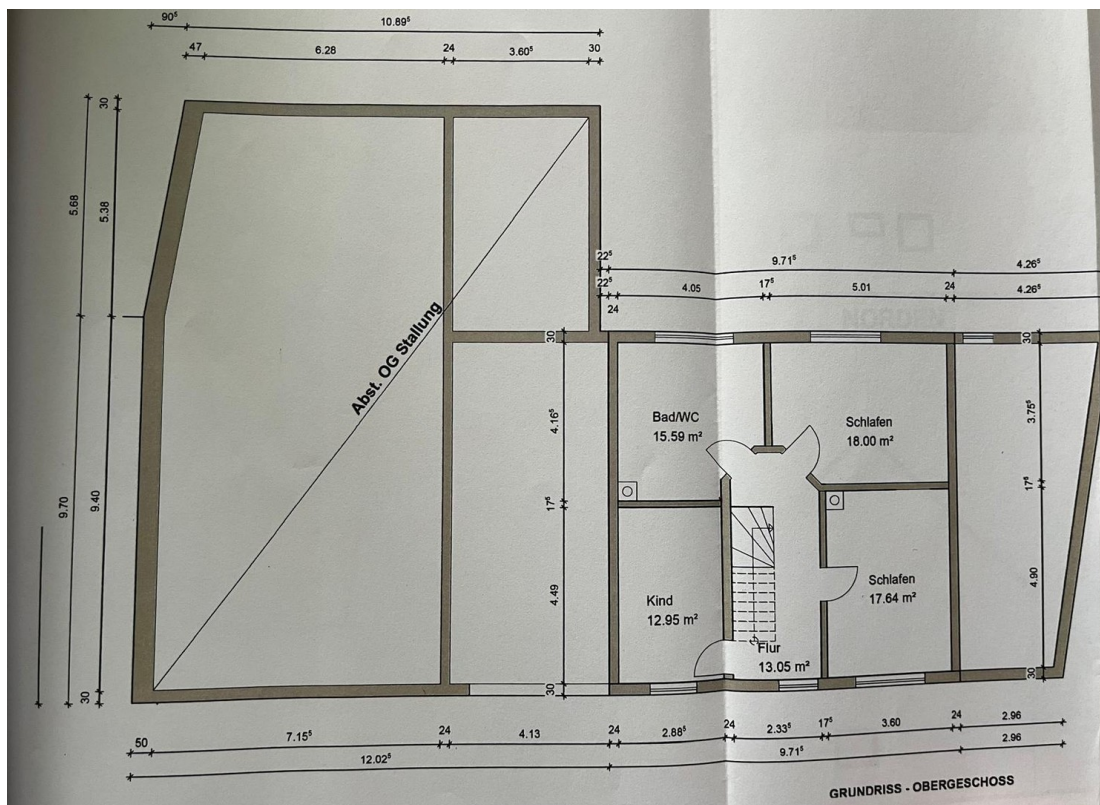
Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

