



**Schnorrenberger** Immobilien Gruppe

Mit gutem Gefühl in besten Händen

**Immobilien-Exposé**

**Einladendes Einfamilienhaus mit  
pflegeleicht angelegtem Garten im  
schönen OT von Horhausen!**

**Objekt-Nr.:**

**63185-HBG-247**

# Haus zum Kauf

in 56593 Horhausen - Göllesheim





## Details

Provisionspflichtig

Wasch/Trockenraum

Käuferprovision inkl. USt.

**3.57 %**

Wohnfläche (ca.)

**94 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**4**

Grundstück (ca.)

**803 m<sup>2</sup>**

Kategorie

**Standard**

Anzahl Etagen

**1**

Anzahl Stellplätze

**2**

Garagenanzahl

**1**

Zustand

**teil/vollrenovierungsbedürftig**

## Beschreibung

Inmitten der malerischen Landschaft in einem schönen Ortsteil von Horhausen erwartet Sie dieses gepflegte Einfamilienhaus. Mit einer Wohnfläche von ca. 94 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksgröße von 803 m<sup>2</sup> bietet diese Immobilie ein ideales Zuhause für eine kleine Familie die eine ruhige und komfortable Wohnatmosphäre sucht.

Das Einfamilienhaus erstreckt sich über eine Ebene und umfasst insgesamt vier Zimmer. Zwei helle Kinderzimmer, die sich ideal auch als Bürofläche nutzen lässt, sowie ein geräumiges Schlafzimmer. Das Badezimmer wurde mit einer Dusche ausgestattet.

Die Etage verfügt außerdem über einen Wohn- und Essbereich, der als zentraler Treffpunkt der Familie dient. Besonders praktisch ist der direkte Zugang vom Wohn- und Essbereich zur Terrasse und zum Garten. So können Sie an warmen Tagen den Innen- und Außenbereich nahtlos miteinander verbinden. Die angrenzende Küche ist durchdacht geschnitten und bietet ausreichend Platz. Sie schließt direkt an den Essbereich an, was kurze Wege und ein bequemes Miteinander ermöglicht.

Von dieser Etage aus erreichen Sie alle Räumlichkeiten sowie das Kellergeschoss, das über eine Treppe vom Flur aus zugänglich ist.



Das Haus ist voll unterkellert, was Ihnen zusätzliche Abstellmöglichkeiten bietet. Der Keller beherbergt auch den Heizungsraum mit einer Öl Anlage. Eine Garage sorgt dafür, dass Ihr Fahrzeug sicher und geschützt untergebracht ist. Außerdem bietet Ihnen ein elektrisches Garagentor zusätzlichen Komfort.

Das Haus bietet enormes Ausbaupotenzial, da sowohl im Kellergeschoss als auch im Dachgeschoss eine erhebliche Menge an zusätzlicher Wohnfläche generiert werden kann.

Der Außenbereich bietet Ihnen viel Platz für Outdoor-Aktivitäten und Gartenfreuden. Der pflegeleicht angelegte Garten wurde bedacht gestaltet, um Ihnen eine einfache Pflege und zugleich eine ansprechende Optik zu bieten.

Es ist jedoch zu beachten, dass einige oberflächliche Arbeiten wie die Erneuerung von Bodenbelägen notwendig sind, um das Haus in einen zeitgemäßen Zustand zu versetzen.

Dieses Einfamilienhaus ist ideal für eine kleine Familie, die ein ruhiges und naturnahes Zuhause sucht. Die idyllische Lage am Ortsrand unweit vom Luftkurort Horhausen bietet Erholung und Lebensqualität inmitten einer wunderschönen Umgebung. Nutzen Sie diese Gelegenheit, sich ein gemütliches Zuhause zu schaffen, das Sie nach Ihren Vorstellungen gestalten können. Entdecken Sie das Potenzial dieser Immobilie und lassen Sie sich von ihrer charmanten Atmosphäre überzeugen.

## **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 und bieten Ihnen eine kostenlose Marktanalyse und Kaufpreisermittlung Ihrer Immobilie!

**WIR BRINGEN MENSCHEN UND IMMOBILIEN ERFOLGREICH ZUSAMMEN! PROFESSIONELL - ZUVERLÄSSIG - KOMPETENT - EFFIZIENT**

Denn wir sind sehr nah am Markt und kennen die Preise besser als jeder Internet oder TV Makler. Auf Wunsch führen wir auch eine diskreten Immobilienvermittlung für Sie durch.



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 – wir erstellen Ihnen eine kostenlose Kaufpreisermittlung Ihrer Immobilie!

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/agbs/> .

## Lage & Umgebung

56593 Horhausen - Güllesheim

Das gemütliche Einfamilienhaus steht in einem Ort, nur zwei Minuten vom Luftkurort Horhausen und wenige Autominuten von der A3 entfernt. Von hier können Sie zu Fuß Brötchen holen! Horhausen befindet sich im Naturpark Rhein/Westerwald. Das Westerwaldstädtchen bietet traditionelle Märkte, zahlreiche Veranstaltungen und vielseitige Freizeitmöglichkeiten. Für den täglichen Bedarf stehen hier Supermärkte, Einzelhandelsgeschäfte, Ärzte, Apotheken und Banken zur Verfügung. Grundschule, Integrierte Gesamtschule und Kindergarten sind ebenfalls vorhanden und in wenigen Minuten zu erreichen. Die ICE Bahnhöfe Montabaur und Siegburg sind in kurzer Zeit erreichbar. Sportlich ist ein großes Angebot vorhanden z.B. Tennis, Reitanlagen, Sportplätze, div. Vereine usw. Hier ist auf jeden Fall für jeden etwas dabei. 5 Autominuten zur A3.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie



# Energieausweis

Endenergieverbrauch

**167,60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

Energieverbrauch inkl. Warmwasser

**Ja**

Befeuerungsart

**Öl**

Wesentlicher Energieträger

**Öl**

Baujahr (Energieausweis)

**1971**

Gültig bis

**09.08.2034**





Frontansicht



Wohn- und Essbereich



Küche



Schlafzimmer



Kinderzimmer



Badezimmer



ausbaufähiger Dachboden



Gartenansicht



Vogelperspektive



Raumaufteilung KG



Raumaufteilung EG



## Kontakt

### **Pees Immobilienteam IVD**

Huf 8

56593 Horhausen

Telefon: 02687/2040

E-Mail: [b.pees@immo-pees.de](mailto:b.pees@immo-pees.de)

### **Ihr Ansprechpartner**

Christopher Buchner

### **Impressum**

[www.schnorrenberger.de/impressum/](http://www.schnorrenberger.de/impressum/)

### **Besuchen Sie uns im Internet**

[www.schnorrenberger.de](http://www.schnorrenberger.de)

