EXPOSÉ · WEYER AM RHEIN

EIN ZUHAUSE MIT {WINTERGARTEN}, GARTEN & WEITBLICK

Einfamilienhaus am ruhigen Ortsende von Weyer. Gepflegt, sofort bewohnbar und mit Raum für Ihre eigenen Ideen.

ca. 130 m²	ca. 470 m²	Wintergarten
WOHNFLÄCHE	GRUNDSTÜCK	BEHEIZT

KRISTINA WEIBERT · IMMOBILIEN



FÜR WEN DIESES HAUS GEMACHT IST

FÜR ALLE, DIE DER {HEKTIK DER STADT} ENTFLIEHEN MÖCHTEN

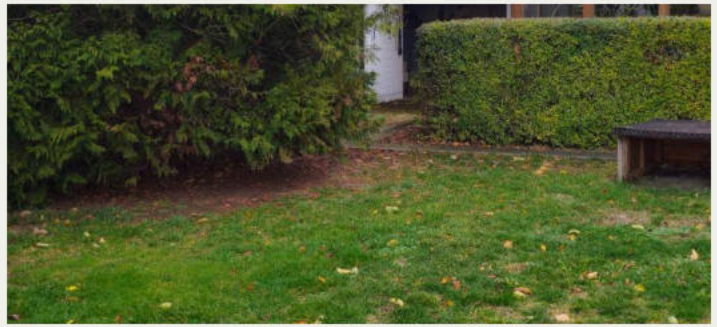
Ruhige Lage am Ortsende, eingezäunter Garten, Felder vor der Tür. Und trotzdem in rund 30 Minuten in Koblenz.



01

Paare

Frühstück im Wintergarten, Abende auf der Westterrasse. Und im Dachgeschoss Platz fürs Homeoffice.



02

Paare mit Haustieren

Rund 470 m² eingezäunter Garten direkt hinter der Terrassentür. Felder und Natur gleich um die Ecke.



03

Familien mit 1–2 Kindern

Kindergarten im Ort, Grundschule in Dahlheim, weiterführende Schulen in St. Goarshausen oder Nastätten. Spielen im sicheren Garten.

DAS HIGHLIGHT

EIN BEHEIZTER {WINTERGARTEN}: IHR ZWEITES WOHNZIMMER, ZU JEDER JAHRESZEIT.

Rundum verglast, mit Blick ins Grüne und direktem Zugang zur Terrasse.



WINTERGARTEN

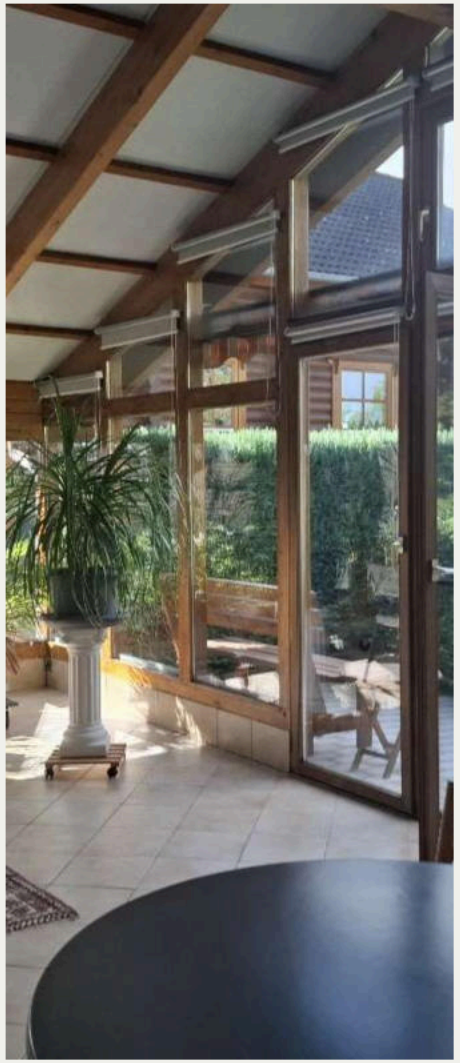
LICHT, PFLANZEN, PLATZ

Beheizt: im Januar genauso nutzbar wie im Juli.

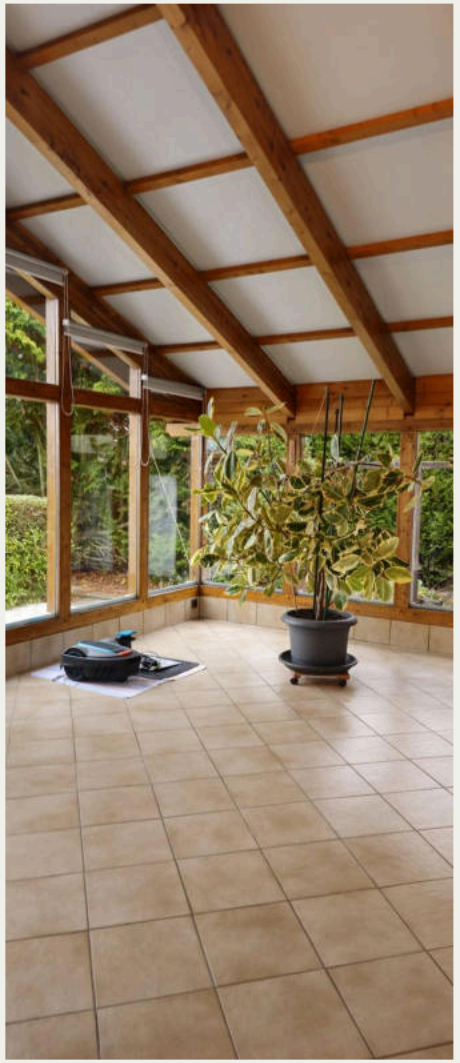
Direkter Zugang zur großzügigen Terrasse.

Raum für **Esstisch, Lesesessel** oder Ihre Pflanzensammlung.

Rundum verglast mit **Blick ins Grüne**.









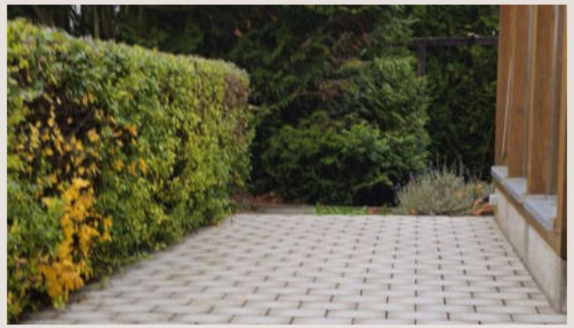
WESTTERRASSE

ABENDS SONNE, MORGENS WEITBLICK

Westterrasse für Sonnenuntergänge.

Hohe Hecken und Abstand zum Nachbarn: viel Privatsphäre.

Blick über **Felder und Hügel**.





DER GARTEN

EIN GARTEN FÜR ALLES, { WAS SIE LIEBEN }

Rund 470 m² Grundstück, rundum eingezäunt und ruhig gelegen.

01 **Für Hunde**
Viel Platz zum Toben, sicher eingezäunt.

02 **Für Kinder**
Sandkasten, Schaukel und Rutsche finden hier Platz.

03 **Für den Sommer**
Pool aufstellen, in der Sonne liegen, Freunde einladen.

04 **Für die Seele**
In aller Ruhe die Natur genießen.

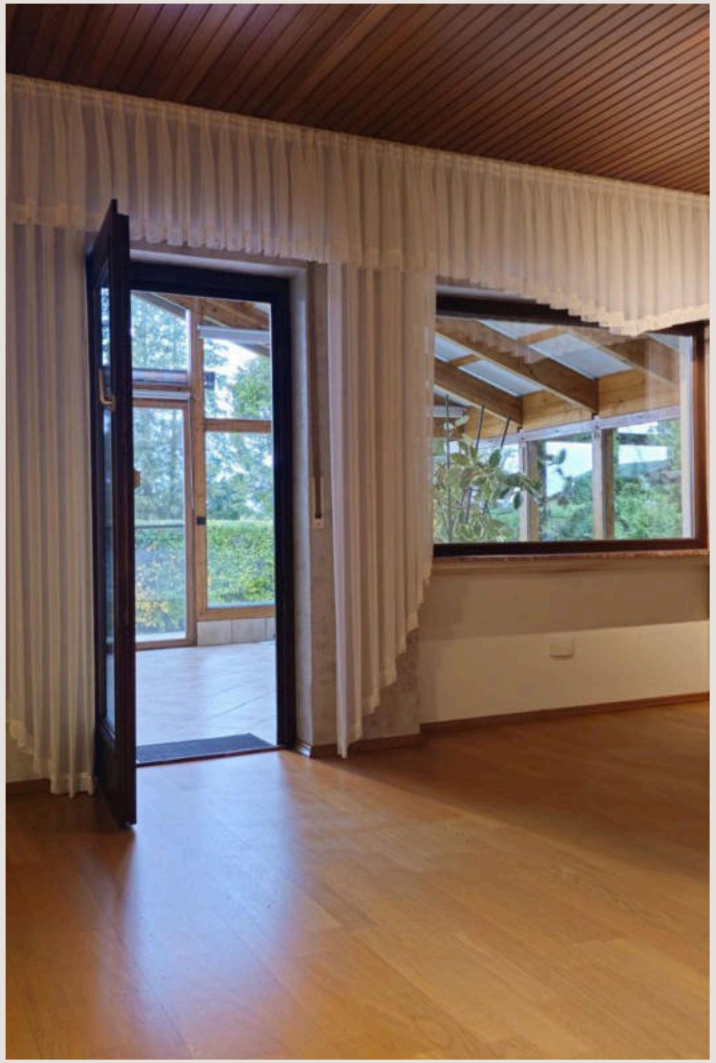


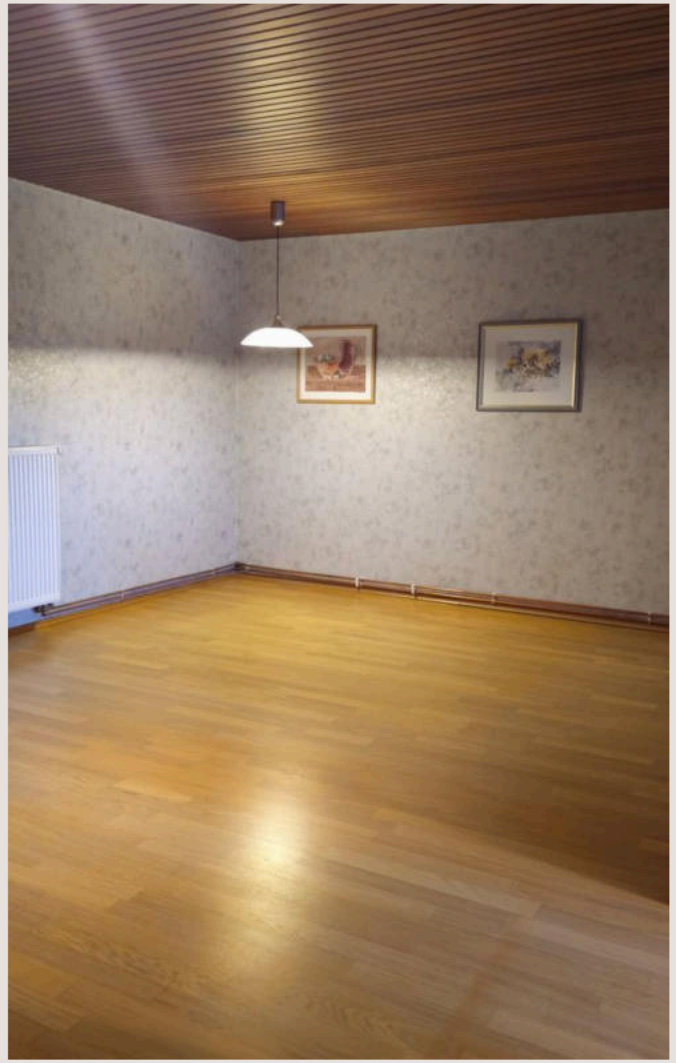
WOHNEN

GROSSES WOHNZIMMER MIT TÜR ZUM WINTERGARTEN

Viel Platz für Sofa, Esstisch und Freunde. Durch die Tür geht es direkt in den Wintergarten und weiter auf die Terrasse.

Holzdecke, warme Böden und ein heller Flur mit Rundbogen: ein Zuhause, in dem man sich vom ersten Tag an heimisch fühlt.







KÜCHE & BAD

SOLIDE BASIS FÜR IHRE HANDSCHRIFT

Sie können sofort einziehen: Die Küche ist älter, aber gepflegt, alle Geräte funktionieren einwandfrei. Das Bad bietet Badewanne und Dusche. Modernisieren Sie später Schritt für Schritt, im eigenen Tempo und nach Ihrem Budget.



Badewanne



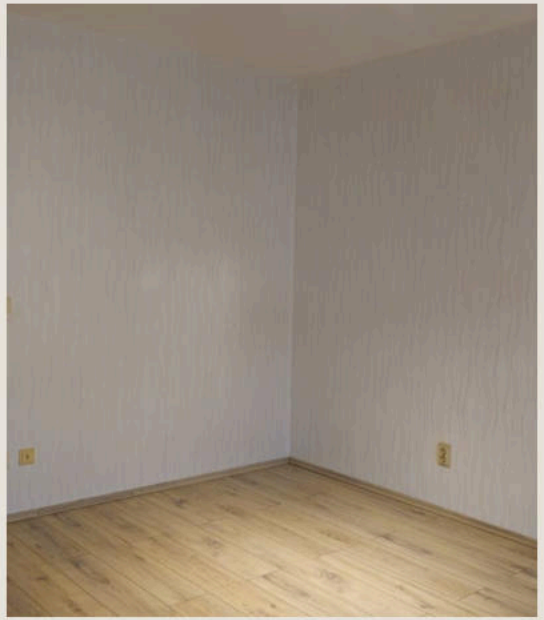
Dusche

ZIMMER

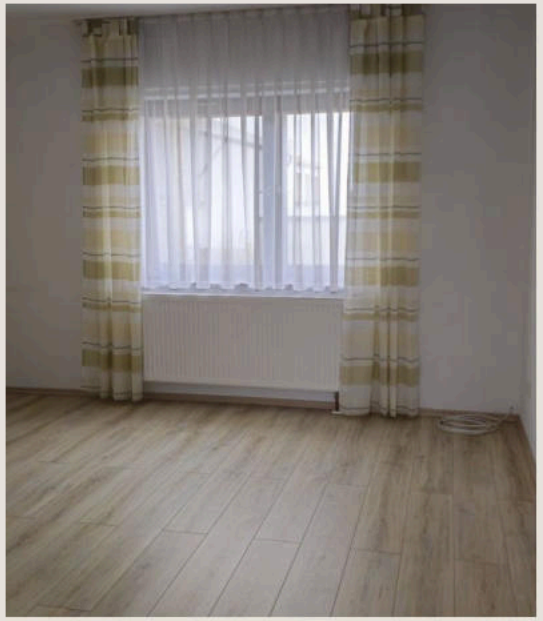
SCHLAFZIMMER & KINDERZIMMER

Zwei helle Zimmer mit neutralen Böden und viel Tageslicht. Wird es enger, bietet das ausbaufähige Dachgeschoss zusätzlichen Raum.

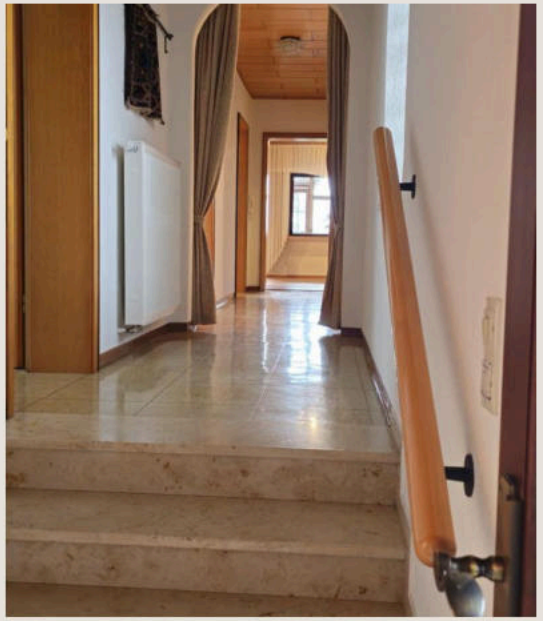




Schlafzimmer



Kinderzimmer



Flur mit Rundbogen



POTENZIAL

DACHGESCHOSS MIT { EIGENEM ZUGANG }

Erdgeschoss und Dach haben getrennte Eingänge. Das Dachgeschoss bietet zusätzliches Ausbaupotenzial, zum Beispiel für:

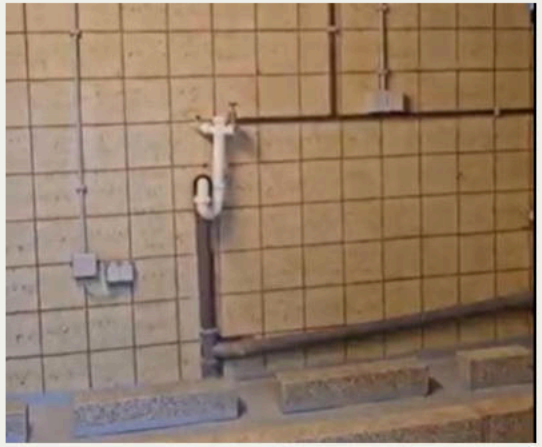
01 **Homeoffice**
Arbeiten unterm Dach, mit eigenem Eingang für Kundentermine.

02 **Zimmer für das zweite Kind**
Oder ein eigenes Reich für Teenager, mit etwas Abstand zu den Eltern.

03 **Kleine Wohnung**
Für Eltern, Gäste auf Zeit oder ein Studio für Ihre Hobbys.

KELLER, WERKSTATT, GARAGE

STAURAUM UND PLATZ FÜR HOBBYS



Waschraum

Separater Waschraum im Keller mit langem Waschbecken und Wasseranschlüssen.



Keller

Ca. 60 % unterkellert. Großer, trockener Raum, z. B. als Partyraum.



Hobbywerkstatt

Mit Fenster für Tageslicht und Belüftung. Ideal für Heimwerker.



Garage

Ihr Auto steht trocken. Dazu ein überdachter Bereich für Fahrräder und Gartengeräte.

LAGE

RUHIG WOHNEN, SCHNELL UNTERWEGS

Weyer liegt im Rhein-Lahn-Kreis, Verbandsgemeinde Loreley, mitten im Mittelrheintal. Das Haus steht am Ende der Hauptstraße in Richtung St. Goarshausen: viel Ruhe und Privatsphäre. Wer pendelt, ist in rund 30 Minuten in Koblenz und in knapp einer Stunde in Wiesbaden.

Kindergarten	im Ort
Bahnhof St. Goarshausen	ca. 6 km
Nastätten	ca. 17 km · 18 Min.
Koblenz	ca. 30 km · 30 Min.
Wiesbaden	ca. 55 km · 56 Min.
Flughafen Frankfurt	ca. 86 km · 1 Std. 10 Min.

INFRASTRUKTUR

ALLES FÜR DEN ALLTAG IN DER NÄHE

01

Kinder & Schule

Kindergarten im Ort, Grundschule in Dahlheim, weiterführende Schulen in St. Goarshausen und Nastätten.

02

Einkaufen

In Nastätten und St. Goarshausen.

03

Ärzte

In Nastätten, St. Goarshausen oder Koblenz.

04

Cafés & Restaurants

Die nächsten Cafés, Bars und Restaurants in Nastätten und St. Goarshausen.

05

Am Rhein

In St. Goarshausen fahren Bus, Bahn und Fähre.

06

Bus im Dorf

Regelmäßige Busverbindung direkt in Weyer.

HÄUFIGE FRAGEN

WAS KÄUFER OFT WISSEN MÖCHTEN

01

Kann ich sofort einziehen?

Ja. Das Haus ist gepflegt und voll funktionsfähig. Modernisieren können Sie später, ganz in Ihrem Tempo.

02

Womit wird geheizt?

Mit Flüssiggas. Die Heizungsanlage wurde 2016 erneuert, der Tank steht im Garten.

03

Ist der Garten sicher für Hund und Kinder?

Ja. Das rund 470 m² große Grundstück ist rundum eingezäunt.

04

Wo parke ich?

In der eigenen Garage, mit zusätzlichem überdachtem Bereich für Fahrräder.

05

Wie weit ist es zur Arbeit?

Koblenz ca. 30 Min., Wiesbaden ca. 56 Min., Bahnhof St. Goarshausen ca. 6 km, Bus direkt im Ort.

06

Wächst das Haus mit?

Ja. Das Dachgeschoss mit eigenem Zugang bietet Ausbaupotenzial, z. B. für ein weiteres Zimmer.



ZUSAMMENFASSUNG

IHR NEUES ZUHAUSE AUF EINEN BLICK

Viel Haus für ein überschaubares Budget: der Traum vom Eigenheim, auch ohne Großstadtpreise.

ca. 130 m²
Wohnfläche

ca. 470 m²
Grundstück, rundum eingezäunt

1971
Baujahr, gut instand gehalten

2016
Heizungsanlage erneuert

ca. 60 %
unterkellert, plus Garage

260.000 €
Kaufpreis, ca. 2.000 € pro m²

ECKDATEN

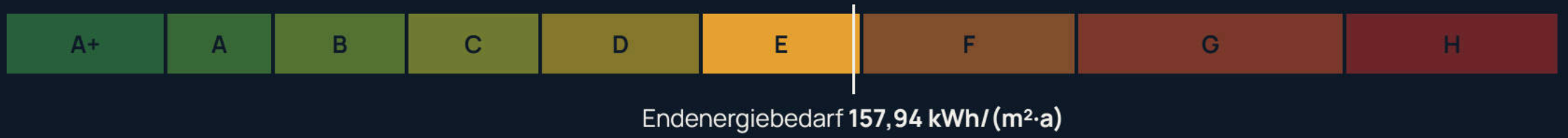
ALLES WICHTIGE KOMPAKT

Objekt	Angabe
Objektart	Einfamilienhaus
Lage	Weyer, Rhein-Lahn-Kreis
Baujahr	1971
Wohnfläche	ca. 130 m²
Grundstück	ca. 470 m², eingezäunt
Räume	Flur, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Wohnzimmer, Küche, Bad
Keller	ca. 60 %, Waschraum, Partyraum, Werkstatt

Ausstattung	Angabe
Heizung	erneuert 2016, Flüssiggas (Tank im Garten)
Highlights	beheizter Wintergarten, Westterrasse
Dachgeschoss	separater Zugang, ausbaufähig
Garage	ja, mit überdachtem Bereich
Energieausweis	Bedarfsausweis, 157,94 kWh/(m²·a), Klasse E
Kaufpreis	260.000 €

ENERGIEAUSWEIS

ENERGIEEFFIZIENZKLASSE E



Ausweisart

Bedarfsausweis, gültig bis 04.10.2036

Energieträger

Heizung: Flüssiggas
Warmwasser: Strom

Heizung

Wärmeerzeuger Baujahr 2016

Baujahr Gebäude

1971

Primärenergiebedarf

171,06 kWh/(m²·a)

Potenzial

Laut Ausweis kostengünstig möglich:
Solarthermie, Wanddämmung, neue Fenster.



IHRE ANSPRECHPARTNERIN

KRISTINA WEIBERT

Immobilienexpertin und Sachverständige

Fotos zeigen viel, aber nicht alles: Spüren Sie die Ruhe im Garten und das Licht im Wintergarten selbst. Rufen Sie mich an oder schreiben Sie mir, ich zeige Ihnen das Haus persönlich und beantworte alle Fragen vor Ort.

TELEFON	+49 176 31363908
E-MAIL	kristinaweibert@outlook.de
WEB	weibert-immobilien.de

BESICHTIGUNG VEREINBAREN

Alle Angaben ohne Gewähr. Sie beruhen auf Informationen der Eigentümer.