

Wohnhaus mit weitläufigem Grundstück u. Abstand zum Nachbarn in Niederadenau: ideal für Tierfreunde

53520 Dümpelfeld-Niederadenau, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: 3015



Wohnfläche ca.: **90 m²** - Zimmer: **3** - Kaufpreis: **175.000 EUR**



Wohnhaus mit weitläufigem Grundstück u. Abstand zum Nachbarn in Niederadenau: ideal für Tierfreunde

Objekt ID	3015
Objekttypen	Einfamilienhaus, Ferienimmobilie, Haus
Adresse	53520 Dümpelfeld-Niederadenau
Flur	14
Wohnfläche ca.	90 m ²
Grundstück ca.	3.177 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1910
Zustand	gepflegt
Stellplätze gesamt	1
Garage	1 Stellplatz
Verfügbar ab	kurzfristig
Wp-kordinaten	50.428153, 6.931111
Objektart	Einfamilienhaus
Zustand	gepflegt
Heizungsart	Zentralheizung
Befeuerungsart	Flüssiggas
Parkplatztyp	Garage
Aussencourtage Ja	Ja
Scout Zustand	021
Scout Objektart	02EFH
Anzahl Parkflaechen	1.00
Ivdrechte	2



Befeuerungsart	13
Gaeste Wc	Ja
Parkplatz Stellplatz	2
Ausstattung / Merkmale	Als Ferienimmobilie geeignet, Außenstellplatz, Einbauküche, Keller
Käuferprovision	3,57 % inkl. MwSt.
Kaufpreis	175.000 EUR



Objektbeschreibung

Wohnhaus mit weitläufigem Grundstück u. Abstand zum Nachbarn in Niederadenau: ideal für Tierfreunde

- Die Immobilie befindet sich am Ortseingang von Niederadenau an der Bundesstraße.
- große, flache Wiese bietet viel Platz für z. B. Tierhaltung
- besonderer Charm durch freigelegtes Fachwerk im Wohn- und Essbereich sowie in einem Schlafzimmer
- Dachboden als Ausbaureserve
- Parkmöglichkeit in der Zufahrt zur Scheune und in der Scheune

Der Adenauer Bach läuft am Ende des Grundstückes entlang (ca. 50 m entfernt). Bei der Flutkatastrophe im Juli 2021 war kein Gebäude betroffen. Das Wasser kam nicht weiter als bis zur Bruchsteinmauer auf der Wiese.

+++ hier können Sie das Haus in einem 360 Grad-Rundgang ansehen: <https://www.immobilienskiba.de/360/3015>

oder rufen Sie das Objekt einfach auf unserer Homepage www.immobilienskiba.de auf +++

Ausstattung

Aufteilung:

Erdgeschoss:

Flur, Küche, Ess- und Wohnbereich

Obergeschoss:

zwei Schlafzimmer, Flur, Badezimmer mit Badewanne/WC/Fenster

Dachgeschoss (über normale Treppe erreichbar):

ausbaubarer Dachboden; derzeit nicht ausgebaut

Keller:

Abstellkeller, Flur, Waschküche, WC - Ausgang zum Garten

Außen:

- große Wiese hinter und neben dem Haus mit Nutzgarten
- angrenzende Scheune: ehemaliger Kuhstall und Pkw-Stellplatz sowie weiterer Abstellraum
- schnelles DSL-Internet über bn:t bis zu 100.000 kBit/s verfügbar
- Flüssiggaszentralheizung aus 2016 + Holzofen im Essbereich

Ausführliche Informationen mit Detailbeschreibung, Grundrissen, Adresse und Lageplan senden wir Ihnen gerne im über 10-seitigen Exposé zu.

Daten Energiebedarfs-Ausweis: 276,86 kWh/(m²*a), Energieeffizienzklasse = H, Gebäude aus 1910 - Flüssiggas

Sonstiges



Fordern Sie das ausführliche Exposé mit allen Details, der Adresse, sowie Lageplan, Luftbild und den Grundrissen bei uns an!

Weitere vergleichbare Objekte finden Sie auf unserer Homepage:
www.immobilien-skiba.de

Immobilien Skiba ist Ihr IVD-Immobilienmakler für Adenau, Eifel, Nürburgring und Umgebung. Wir freuen uns auf Ihren Anruf.



Lage

Niederadenau hat ca. 218 Einwohner, gehört zur Gemeinde Dümpelfeld und liegt in 241 m Höhe.

In Niederadenau gibt es keine Geschäfte. Fahrende Händler bieten Lebensmittel für den täglichen Bedarf an.

Eine gute Infrastruktur mit umfassenden Einkaufsmöglichkeiten finden Sie in der nahegelegenen Eifelstadt Adenau. Dort werden auch Grundschule, Realschule Plus und Gymnasium besucht. Die Schulen werden mit Bussen angefahren. Die Kindertagesstätte wird in Schuld besucht.

Für die ärztliche Versorgung ist ebenfalls im Umkreis gesorgt.

Entfernungen und Fahrtzeiten mit dem Auto:

zur Autobahn A61 (Kreuz Meckenheim, Richtung Bonn/Köln) – 24 km/23 Min.

zur Autobahn A61 (Auffahrt Wehr, Richtung Koblenz) – 33 km/30 Min.

zum Nürburgring - 16 km/19 Min.

nach Adenau - 6 km/7 Min.

nach Bonn - 44 km/41 Min.

nach Köln - 63 km/48 Min.

nach Koblenz - 65 km/51 Min.

Weitere Informationen unter: www.duempelfeld-ahr.de





viel Platz im Außenbereich



Einfamilienhaus an der Bundesstraße



Wohnhaus mit Scheune



Essbereich mit Holzofen



freigelegtes Fachwerk im Wohn- und Essbereich



Wohnbereich





Küche



besondere Optik durch freiliegende Holzbalken



große Wiese



Eingangsflur und Treppenhaus



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2





Badezimmer



Blick von Kellerausgang



Waschküche und WC



Abstellkeller



Nutzgarten



Zugang Dachboden





ausbaufähiger Dachboden



Stellplatz



Zufahrt zu Scheune und Wiese



Blick von Zufahrt auf Wiese



ehemaliger Kuhstall



Traktorstellplatz





Abstellraum



weitläufiges Grundstück

IMMOBILIEN SKIBA

Gerne verkaufen oder vermieten
wir auch Ihre Immobilie.

Ihr Ansprechpartner:
Dominik Skiba
☎ (0 26 91) 10 80

Alle unsere Angebote unter:
www.immobilien-skiba.de

A promotional graphic for Immobilien Skiba. It features a dark blue header with the company logo and name. Below the header, there is a white background with text and a photograph of three people (two women and one man) standing together. The text includes a call to action, contact information for Dominik Skiba, and the company website URL.

Rufen Sie uns an

