

Guckheim

# Charmantes, saniertes Bauernhaus am Feldrand - idyllischer Bachlauf und freier Blick ins Grüne

Objektnummer: 24211020



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 315.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 179 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 767 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24211020 - 56459 Guckheim

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24211020 - 56459 Guckheim

## Auf einen Blick

Objektnummer	24211020
Wohnfläche	ca. 179 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1

Kaufpreis	315.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2015
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 138 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24211020 - 56459 Guckheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	294.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	10.04.2034	Energie- Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1920



Objektnummer: 24211020 - 56459 Guckheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 24211020 - 56459 Guckheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24211020 - 56459 Guckheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 24211020 - 56459 Guckheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 24211020 - 56459 Guckheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24211020 - 56459 Guckheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 24211020 - 56459 Guckheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 24211020 - 56459 Guckheim

## Die Immobilie



Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team.

Shop Koblenz | Casinostraße 3-5 | 56068 Koblenz | T.: 0261 - 97 36 907 0 | koblenz@von-poll.com | [www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**FOCUS**  
TOP  
WALDHEIM  
KOBLENZ  
2024  
www.focus-  
immobilien.de  
IMT - IMB

**VP**  
Beste Immobilienfirma  
2022  
★★★★★  
Top 1000  
Immobilienfirmen  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

**Capital**  
REALTY AGENCIES  
Top-Makler Koblenz  
★★★★★  
Immobilien  
von Poll Immobilien

Objektnummer: 24211020 - 56459 Guckheim

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

 Sie möchten wissen was  
**Ihre Immobilie** aktuell wert ist?  
Dann lassen Sie Ihre Immobilie  
professionell und exklusiv durch  
unsere Experten bewerten.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 24211020 - 56459 Guckheim

## Die Immobilie

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG



Fordern Sie jetzt aus über 400 Banken Ihr optimales  
Finanzierungsangebot an. Kontaktieren Sie uns unverbindlich unter:

**0261 - 97 36 907 0**

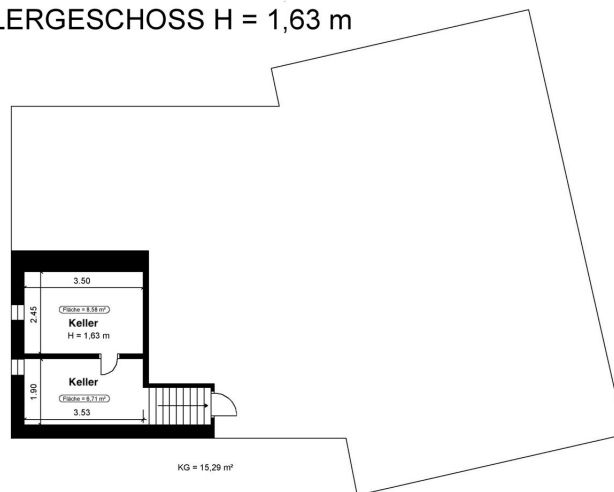
Wir freuen uns darauf, Sie zu beraten!



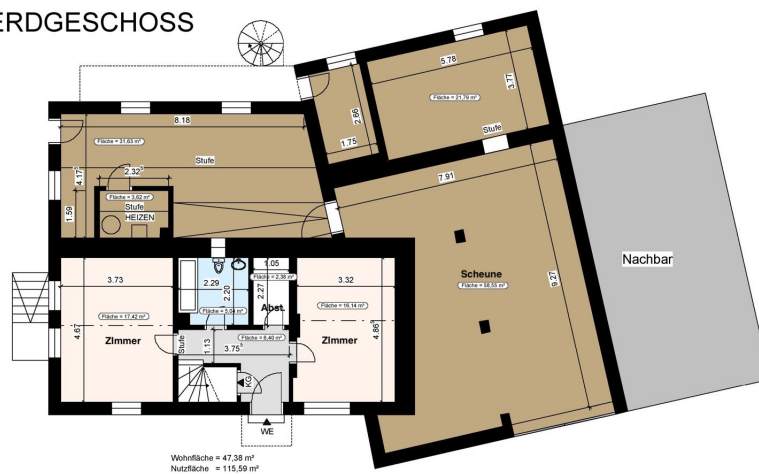
Objektnummer: 24211020 - 56459 Guckheim

## Grundrisse

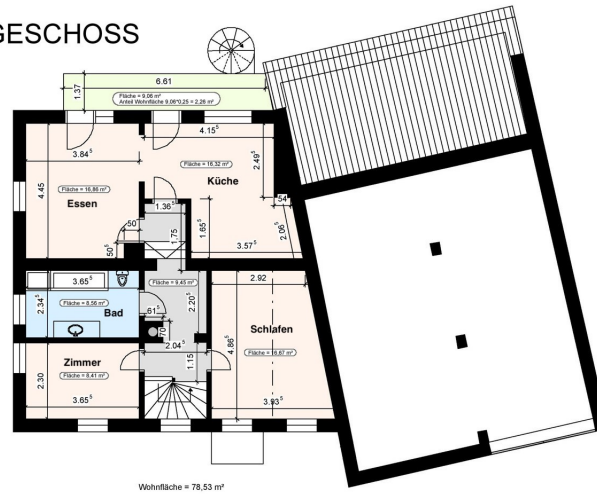
KELLERGECHOSS H = 1,63 m



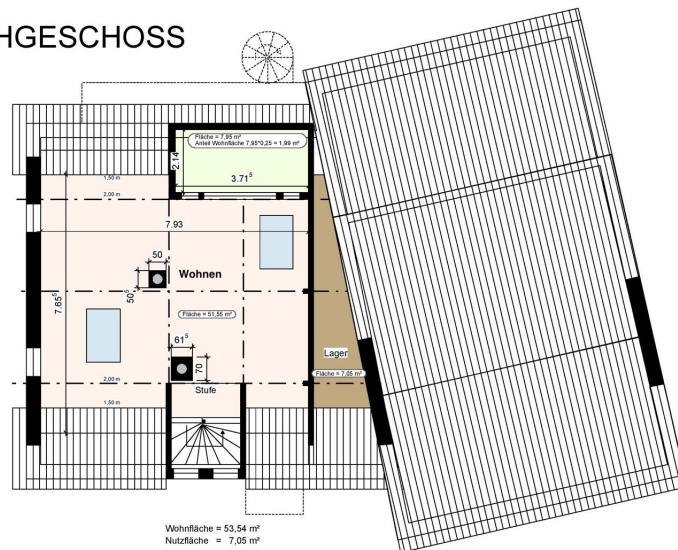
ERDGESCHOSS



### OBERGESCHOSS



### DACHGESCHOSS



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24211020 - 56459 Guckheim

## Ein erster Eindruck

Idyllisch am Ortsrand, in einer reinen Anliegerstraße gelegen und angrenzend an den Elbbach, bietet Ihnen dieses liebevoll sanierte Einfamilienhaus genügend Platz, sich zu entfalten. Das Wohnhaus mit Scheune wurde ca. 1900 erbaut und ca. 1958 um einen Anbau erweitert. Seit 2015 wurde es unter Beibehaltung vieler authentischer Details modernisiert und restauriert. Details: - Aufgearbeitete Türelemente (2015) - Böden in Echtholzparkett, Linoleum und Fliesen - Teilweise Austausch der Fenster (innen Holz, außen Aluminium) (2015), teilweise Aufarbeitung der Holzfenster auf 2-fach Verglasung - Erneuerung der Heiz- und Stromleitungen (2015) - Einbauküche der Marke Zeyko - Balkon von Küche aus mit Wendeltreppe in den Garten - Erneuerung des Scheunendachs mit Trapezblech (2020) - Erneuerung der Haustür - Anstrich der Fassade (2020) - Unterschiedliche Deckenhöhen zwischen 2,00- 2,48 m - Kamin im Büro (Erdgeschoss) - Scheune an Nachbarhaus angebaut - Dach des Wohnhauses mit Pfannen eingedeckt - Gas- Zentralheizung von 2015 Highlight des Hauses ist das Dachgeschoss, das bis unter den First geöffnet und ausgebaut wurde und nun als Wohnzimmer mit mehreren gemütlichen Sitzbereichen dient. Der Kaminofen sorgt hier für wohlige Wärme. Vom Balkon aus haben Sie einen fantastischen Weitblick über Felder und Wiesen. Das Grundstück ist pflegeleicht mit einem kleinen Gartenteich sowie einem idyllischem Terrassenbereich angelegt und bietet besondere Ruhe und Behaglichkeit. Naturliebhaber können von hier z.B. den seltenen Eisvogel beobachten. Abgerundet wird das gepflegte Wohnhaus durch die angebaute Scheune, die aus dem 17. Jahrhundert stammt, im original abgebaut und vor Ort neu aufgebaut wurde. Diese bietet neben Ihren ca. 9,40 m hohen Decken auch Platz für ein Wohnmobil sowie weitere diverse Abstellflächen und eine Werkstatt für Heimwerker.



Objektnummer: 24211020 - 56459 Guckheim

## Alles zum Standort

Guckheim ist eine Wohngemeinde in Rheinland-Pfalz mit ausgeprägtem Vereinsleben. Der idyllisch im Elbbachtal gelegene Ort liegt in der Mittelgebirgslage des Westerwaldes und gehört der Verbandsgemeinde Westerburg an. Im Laufe der letzten Jahrzehnte hat in Guckheim – wie in fast allen Orten im Westerwald – eine Wandlung vom landwirtschaftlich geprägten Dorf zur lebendigen Wohngemeinde stattgefunden. Guckheim wird durch die Regionalbusse der Linie 116 (Montabaur Konrad-Adenauer-Platz – Montabaur Bahnhof/FOM – Guckheim – Westerburg Bahnhof) angefahren. Die nächstgelegene Anschlussmöglichkeit an den Eisenbahnverkehr ist der Bahnhof Westerburg, hier verkehrt die Regionalbahnlinie 90 (Limburg (Lahn) – Diez Ost – Westerburg – Hachenburg – Altenkirchen – Au(Sieg) – Wissen (Sieg) – Siegen) nach dem Rheinland-Pfalz-Takt täglich im Stundentakt. Die Bundesautobahn 3/E 35 ist über die (Abfahrt Diez/Nentershausen) erreichbar, die Bundesstraßen 8 und 255 geben ebenso eine gute Verkehrsinfrastruktur. Im Ort befinden sich eine Kindertagesstätte und eine Grundschule, was das ganze vor allem für Familien attraktiv macht.

**Objektnummer: 24211020 - 56459 Guckheim**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.4.2034. Endenergiebedarf beträgt 294.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1920. Die Energieeffizienzklasse ist H.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:** Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 24211020 - 56459 Guckheim

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Florian Bender

---

Casinostraße 3-5 Koblenz  
E-Mail: [koblenz@von-poll.com](mailto:koblenz@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)