

Heiligenroth

Neuwertiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und vielfältiger Nutzung

Objektnummer: 24211042



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 635.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 225 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 621 m²

Objektnummer: 24211042 - 56412 Heiligenroth

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

Objektnummer: 24211042 - 56412 Heiligenroth

Auf einen Blick

Objektnummer	24211042	Kaufpreis	635.000 EUR
Wohnfläche	ca. 225 m ²	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Bauweise	Massiv
Zimmer	8	Nutzfläche	ca. 51 m ²
Schlafzimmer	7	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche
Badezimmer	2		
Baujahr	2013		
Stellplatz	4 x Freiplatz, 2 x Garage		

Objektnummer: 24211042 - 56412 Heiligenroth

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	91.00 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	09.10.2033	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24211042 - 56412 Heiligenroth

Die Immobilie



Objektnummer: 24211042 - 56412 Heiligenroth

Die Immobilie



Objektnummer: 24211042 - 56412 Heiligenroth

Die Immobilie



Objektnummer: 24211042 - 56412 Heiligenroth

Die Immobilie



Objektnummer: 24211042 - 56412 Heiligenroth

Die Immobilie



Objektnummer: 24211042 - 56412 Heiligenroth

Die Immobilie



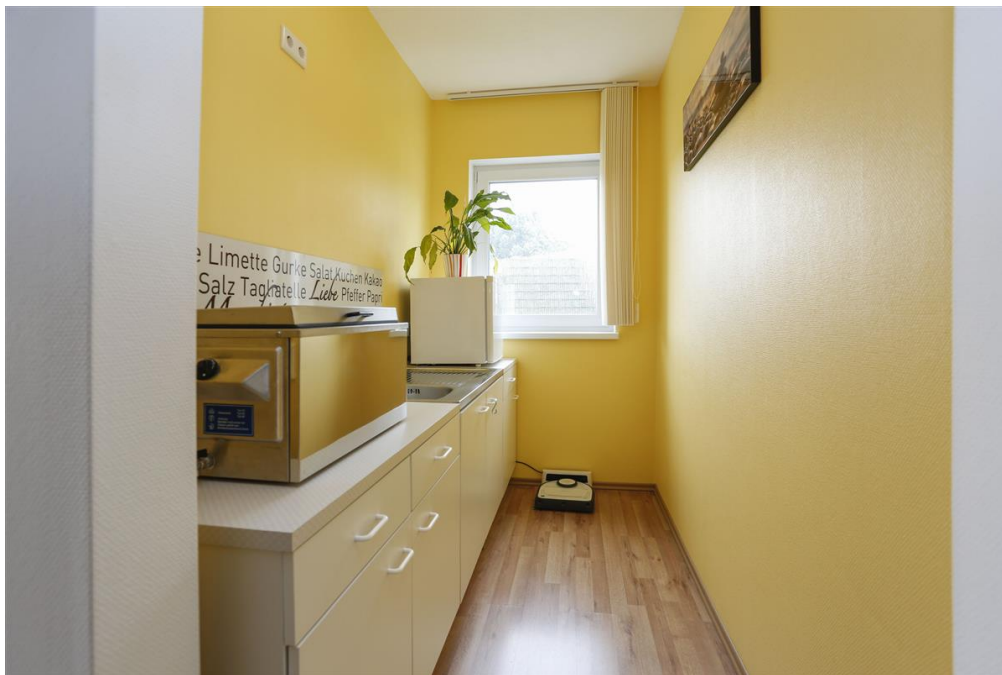
Objektnummer: 24211042 - 56412 Heiligenroth

Die Immobilie



Objektnummer: 24211042 - 56412 Heiligenroth

Die Immobilie



Objektnummer: 24211042 - 56412 Heiligenroth

Die Immobilie



Objektnummer: 24211042 - 56412 Heiligenroth

Die Immobilie



Objektnummer: 24211042 - 56412 Heiligenroth

Die Immobilie



VON POLL
IMMOBILIEN

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

FOCUS
TOP
WALDHEIM DER
KOBLENZER
2024
WALDHEIM DER
KOBLENZER
IMMOBILIEN
IMMOBILIEN

VP
Beste Immo-Branchen
2022
★★★★★
Top 100
Immo-Branchen
VON POLL IMMOBILIEN
KOBLENZ

Capital
REALTY AGENCY
Top-Makler Koblenz
★★★★★
Immo-Branchen
von Poll Immobilien

Objektnummer: 24211042 - 56412 Heiligenroth

Die Immobilie



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

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG



VON POLL
FINANCE®



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!



www.vp-finance.de

Objektnummer: 24211042 - 56412 Heiligenroth

Die Immobilie



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Objektnummer: 24211042 - 56412 Heiligenroth

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht dieses gepflegte Einfamilienhaus mit 4 Zimmern, aus dem Baujahr 2013, idyllisch am Ortsrand von Heiligenroth gelegen, nur wenige Minuten von Spazierwegen über Felder und Wiesen entfernt. Diese Immobilie überzeugt nicht nur durch ihr neuwertiges Baujahr, sondern auch durch die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Highlights des Hauses: - **Einliegerwohnung:** Die derzeit als Praxis genutzte ca. 85 m² große Einliegerwohnung kann problemlos in eine eigenständige Wohneinheit mit 4 Zimmern, kleiner Küche sowie einem Duschbad und separatem, barrierefreien Eingang umgewandelt werden. Ideal für Mehrgenerationenwohnen oder als zusätzliche Einnahmequelle durch Vermietung. - **Wohnkomfort auf einer Ebene:** Das gesamte Haus ist so konzipiert, dass es bequem auf einer Ebene genutzt werden kann, was es besonders attraktiv für Familien und ältere Menschen macht. - **Gemütlichkeit und moderne Technik:** Das Wohnzimmer ist mit einem einladenden Kamin ausgestattet, der für behagliche Stunden sorgt. Elektrische Rollläden und eine effiziente Fußbodenheizung in Kombination mit einer Gas-Zentralheizung tragen zum modernen Wohnkomfort bei. - **Offene Küche:** Die stilvolle, offene Küche mit hochwertigen Einbaumöbeln ist das Herzstück des Hauses und lädt zum gemeinsamen Kochen und Verweilen ein. - **Großzügige Außenanlagen:** Zur Immobilie gehört ein ca. 621 m² großes Grundstück, das über eine großzügige Terrasse und ein ebenerdiges Gartengrundstück verfügt. Eine Doppelgarage mit Zugang zum Haus sowie zusätzliche Stellplätze direkt vor dem Haus stehen für Ihre PKW zur Verfügung. Dieses Einfamilienhaus bietet Ihnen und Ihrer Familie nicht nur ein gemütliches Zuhause, sondern auch flexible Nutzungsmöglichkeiten.

Objektnummer: 24211042 - 56412 Heiligenroth

Ausstattung und Details

Details:

- 3- fach verglaste Kunststofffenster mit elektrischen Rollläden
- Fußbodenheizung in der Hauptwohnung
- Heizkörper in der Einliegerwohnung
- Böden mit Laminat und Fliesen
- Einliegerwohnung mit separaten Zählern
- Warmwasser über Heizung
- Doppelgarage mit Zugang ins Haus
- Gemeinschaftlicher Waschraum im Souterrain
- Kamin im Wohnzimmer
- Einbauküche mit separatem Abstellraum
- Schlafzimmer mit Ankleide (in Hauptwohnung)
- Galfaseranschluss ist beantragt

Angrenzend befindet sich ein neues Wohngebiet, dass sich gerade in der Restbebauung befindet. Die Fertigstellung der Straße erfolgt noch und wird vom Eigentümer auf eigene Kosten endabgerechnet.

Objektnummer: 24211042 - 56412 Heiligenroth

Alles zum Standort

Das Haus befindet sich in einem sehr schönen und gepflegten Wohngebiet in Ortsrandlage von Heiligenroth. Heiligenroth beherbergt ca. 1300 Einwohner und gehört der Verbandsgemeinde Montabaur an, deren Stadt Sie in ca. 3 km erreichen. Im Ort selber finden Sie einen Kindergarten, einen Metzger, einen Friseur, sowie zahlreiche Vereine. Weiterführende Schulen finden Sie im 3 km entfernten Montabaur. Der Ort liegt südlich der A3, direkt an der Autobahnanschlussstelle Montabaur. Das dazugehörige Industriegebiet befindet sich getrennt vom Ortskern. Dort finden Sie ein vielfältiges Angebot von Service- und Einkaufsangeboten wie Supermärkte, Baumärkte oder Möbelhäuser. Den ICE-Bahnhof in Montabaur erreichen Sie mit dem Auto in ca. 5 Minuten und macht diese Immobilie vor allem für Pendler interessant, da Sie bequem in ca. 30 Minuten in den Ballungszentren Köln und Frankfurt sind.

Objektnummer: 24211042 - 56412 Heiligenroth

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.10.2033. Endenergieverbrauch beträgt 91.00 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2013. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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: 24211042 - 56412 Heiligenroth

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Florian Bender

Casinostraße 3-5 Koblenz
E-Mail: koblenz@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com