

Aarbergen / Panrod

# - NEUER KAUFPREIS - Fachwerkhaus: Ruhig gelegen, mit Ausbaupotenzial und guter Ausstattung

Objektnummer: 24192034



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

KAUFPREIS: 295.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 184 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 455 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24192034 - 65326 Aarbergen / Panrod

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

Objektnummer: 24192034 - 65326 Aarbergen / Panrod

## Auf einen Blick

Objektnummer	24192034
Wohnfläche	ca. 184 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1750
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	295.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Nutzfläche	ca. 128 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24192034 - 65326 Aarbergen / Panrod

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	353.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	28.08.2034	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1750

Objektnummer: 24192034 - 65326 Aarbergen / Panrod

## Die Immobilie



Objektnummer: 24192034 - 65326 Aarbergen / Panrod

## Die Immobilie



Objektnummer: 24192034 - 65326 Aarbergen / Panrod

## Die Immobilie



Objektnummer: 24192034 - 65326 Aarbergen / Panrod

## Die Immobilie





Objektnummer: 24192034 - 65326 Aarbergen / Panrod

## Die Immobilie



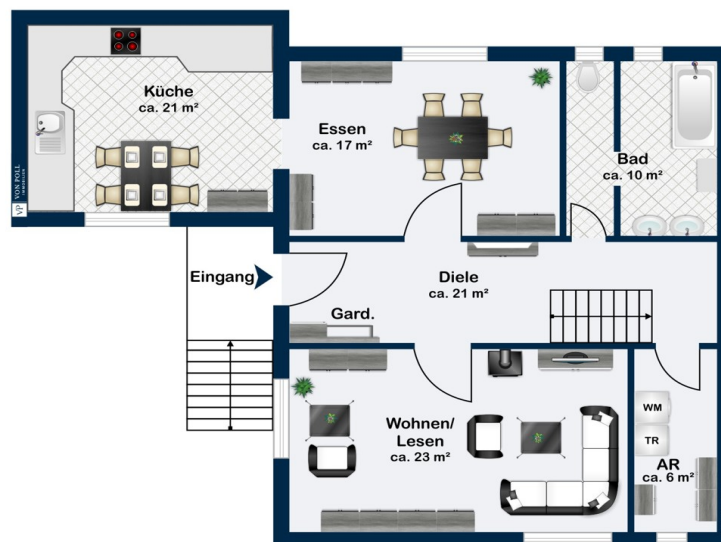
Objektnummer: 24192034 - 65326 Aarbergen / Panrod

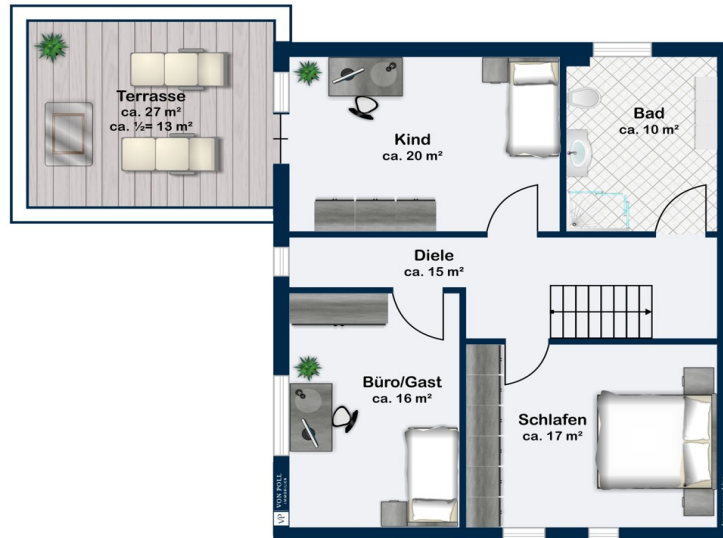
## Die Immobilie

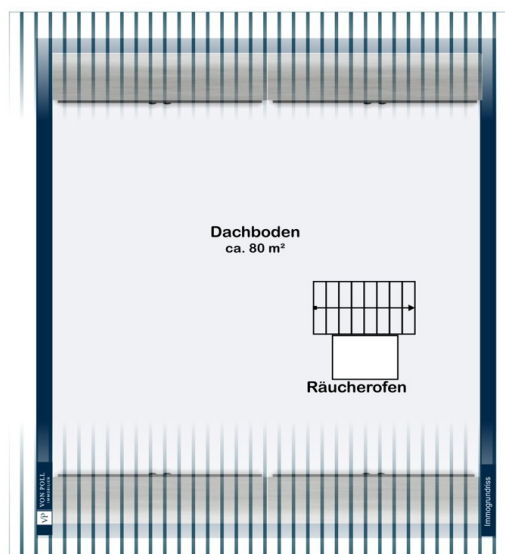


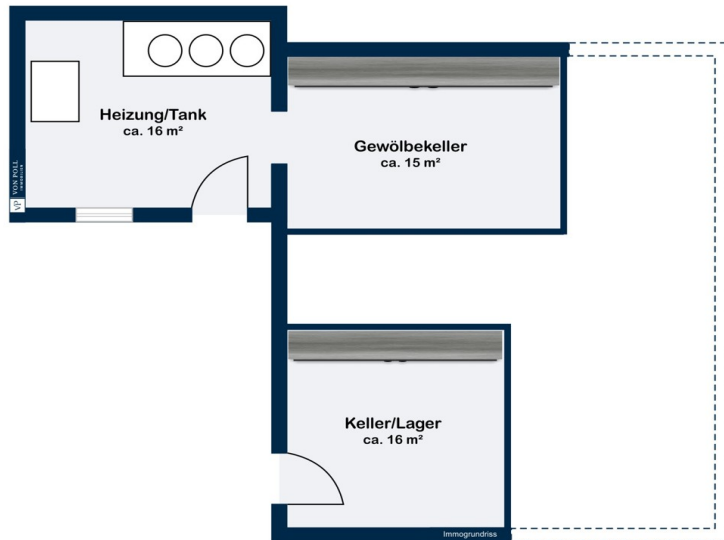
Objektnummer: 24192034 - 65326 Aarbergen / Panrod

## Grundrisse









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: 24192034 - 65326 Aarbergen / Panrod

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus, das 1750 erbaut und fortlaufend modernisiert wurde, zuletzt im Jahr 2023. Mit einer Wohnfläche von ca. 184 m<sup>2</sup> auf einem Grundstück von ca. 455 m<sup>2</sup> bietet diese Immobilie großzügigen Wohnraum und zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. Es befindet sich in einem einwandfreien Zustand, was die regelmäßigen Modernisierungen bestätigen, darunter ein neues Dach im Jahr 2008 und der Austausch der Heizung im Dezember 2023. Das Haus erstreckt sich über zwei Etagen mit insgesamt 5 Zimmern, einschließlich 3 Schlafzimmern und 2 Tageslichtbädern, die 1992 und 1994 modernisiert wurden. Im Erdgeschoss findet man Teilweise Rauputz an den Wänden, während im Obergeschoss Vliestapeten vorherrschen. Der Dielenboden im Esszimmer sowie die vielen sichtbaren Fachwerkelemente aus massiver Eiche verleihen dem Haus seinen besonderen Charakter. Die Deckenhöhe ist typisch für Fachwerkhäuser und variiert zwischen etwa 1,90 m und 2,10 m. Der Kaminofen im Wohnzimmer sorgt für eine behagliche Atmosphäre und bildet das Herzstück des Wohnbereichs. Die Einbauküche ist mit allen notwendigen Elektrogeräten ausgestattet und bietet ausreichend Stauraum. Ein absolutes Highlight ist die große Terrasse im Obergeschoss, die einen eindrucksvollen Ausblick bietet. Im Dachboden besteht die Möglichkeit, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen, da bereits Anschlüsse für Wasser und Heizung vorhanden sind. Ein intakter Räucherofen im Dachboden rundet das spezielle Angebot ab. Das Haus ist mit doppelt verglasten Kunststofffenstern ausgestattet, vereinzelt ergänzt durch Rollläden oder Klappläden. Ein Warmwasser-Tank mit ca. 140 Litern Speicherkapazität und drei Öltanks mit je 1.000 Litern Volumen gewährleisten eine zuverlässige Versorgung. Neben einer Garage bietet das Grundstück ebenfalls Stellplätze für bis zu drei Fahrzeuge. Der liebevoll angelegte Vorgarten mit altem Baumbestand und Zisterne für die Gartenbewässerung sorgt für ein angenehmes Wohnumfeld. Zusätzlich stehen diverse Keller- und Lagerräume sowie ein historischer Gewölbekeller zur Verfügung. Ein optional erwerbbarer ca. 140 m<sup>2</sup> großer Gemüsegarten, etwa 400 Meter vom Haus entfernt, bietet zusätzliche Möglichkeiten zur Selbstversorgung. Die Immobilie wird im Juli/August 2025 freigestellt. Weitere Details zur Kaufabwicklung klären wir gerne in einem persönlichen Gespräch. Zusätzlich zu dem Bedarfsausweis existiert ein Verbrauchsausweis, der ausgestellt wurde bevor die Heizung im Dez. 2023 komplett ausgetauscht wurde. Die Daten des Verbrauchsausweises beinhalten den Verbrauch der Jahre 2020, 2021, 2022. Der Energiewert liegt hier bei 81,7 kWh/(m<sup>2</sup> a). Energieeffizienzklasse- C-. Die Energieverbrauchswerte der einzelnen Jahre können bei uns eingesehen werden. Diese Immobilie eignet sich ideal für Familien, die den Charme vergangener Zeiten in Kombination mit modernen Annehmlichkeiten suchen. Vereinbaren Sie eine

Besichtigung, um sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen. Das Außenmaß beträgt ca. 10 m x 9 m. Zuzüglich der Anbau der Küche von ca. 5,70 x 4,70 m. Die Grundsteuer liegt bei ca. 96,00 € p.a.



Objektnummer: 24192034 - 65326 Aarbergen / Panrod

## Ausstattung und Details

- Einbauküche mit allen Elektrogeräten und Abstellraum
  - Kaminofen im Wohnzimmer
  - Deckenhöhe Fachwerk typisch – ca. 1,90 – 2,10 m –
  - Teilweise Holzdecken
  - Wände im EG teilweise Rauh Putz
  - Wände im OG Vliestapete
  - Tageslichtbad im EG erneuert in 1992
  - Tageslichtbad im OG erneuert in 1994
- Schönheitsreparaturen in 2022 - neuer Bodenbelag und streichen der Wände und Decke
- Wasch- und Abstellraum im EG
  - Dachboden – Ausbau möglich – inkl. Anschlüsse für Wasser und Heizung -
  - Räucherofen im Dachboden – intakt –
  - Doppelt verglaste Kunststofffenster
  - Teilweise Rollläden und/oder Klappläden
  - Komplettes Dach erneuert in 2008
  - Holzfenster im Dachboden erneuert in 2008
  - Dielenboden im Esszimmer
  - Große Terrasse im OG mit Fernblick
  - Neue Öl - Heizung im Dezember 2023 – Rohre gedämmt -
  - 3 Öltanks mit je 1.000 l Speicherkapazität
  - Warmwasser Tank ca. 140 l Speicher
  - Elektrik neu in 1992
  - Heizkörper neu in 1992
  - Fachwerk aus massiver Eiche
  - Tragebalken in der Decke sind freigelegt
  - Garage
  - Kfz – Abstellplätze (ca. 2-3)
  - Liebevoll angelegter Vorgarten mit altem Baumbestand und Sträuchern
  - Zisterne zur Bewässerung im Vorgarten
  - Außenwand in Nord Lage ist verputzt
  - Heizungsraum / Lagerraum
  - Gewölbekeller
  - Lagerraum / Kellerraum
  - SAT – Anschluss
  - Diverse Möbel können bei Bedarf übernommen werden
  - Zugang zur darüber liegenden Straße

- Außenmaß ca. 9 x 10 M

- Kein Denkmalschutz

Zusätzlich zu dem Bedarfsausweis existiert ein Verbrauchsausweis, der ausgestellt ist bevor die Heizung im Dez. 2023 komplett ausgetauscht wurde. Die Daten des Verbrauchsausweises beinhalten den Verbrauch der Jahre 2020, 2021, 2022. Der Energiewert liegt hier bei 81,7 kWh/(m<sup>2</sup> a). Energieeffizienzklasse - C -. Die Energieverbrauchswerte der einzelnen Jahre können bei uns eingesehen werden. Verschiedene Bodenbeläge sind in der Vergangenheit lose verlegt worden. Zum großen Teil wurden die Original Böden erhalten. So befindet sich im Obergeschoss Holzdielenboden, der bei Bedarf ohne großen Aufwand freigelegt werden kann. Es besteht die Möglichkeit einen ca. 140 m<sup>2</sup> großen Gemüsegarten, der ca. 400 m vom Haus entfernt liegt, zu erwerben. Kaufpreis VHB 3.000,00 €.  
Das Objekt wird zum Juli/August 2025 freigestellt. Über die Kaufabwicklung informieren wie Sie gerne in einem persönlichen Gespräch.  
Die Energieverbrauchswerte der einzelnen Jahre können bei uns eingesehen werden.

Objektnummer: 24192034 - 65326 Aarbergen / Panrod

## Alles zum Standort

Die Gemeinde Aarbergen liegt zwischen Limburg und Wiesbaden, gehört dem Rheingau-Taunus-Kreis an, und gliedert sich in folgende sechs Ortsteile auf: Kettenbach, Daisbach, Hausen über Aar, Michelbach, Panrod und Rückershausen. Die Einwohnerzahl liegt insgesamt bei ca. 6.300. Der Sitz der Gemeindeverwaltung befindet sich im Ortsteil Kettenbach. Panrod - Das Ortsbild von Panrod weist verschiedene historische Gebäude auf, die teilweise unter Denkmalschutz stehen, z. B. ist die Evangelische Kirche ein denkmalgeschütztes Gebäude. Ebenso zeichnet sich Panrod durch eine gemischte Bevölkerungsstruktur aus, und umfasst in der Gemeinde ca. 640 Einwohner. Das Ortsbild wird bestimmt durch bäuerliche Höfe, die jedoch größtenteils modern überformt, sind. Der ländlich geprägte Ortsteil ist umgeben von traumhafter schöner Natur mit großem Wohlfühlfaktor. Grundschulen und Kindergärten befinden sich in den Nachbargemeinden, Michelbach und Kettenbach. Weiterführende Schulen in Hahnstätten, Idstein und Limburg. Nahegelegene Einkaufsmöglichkeiten wie, Rewe, Lidl und Netto, finden Sie ebenfalls in Michelbach und Kettenbach. Und, verschiedene Ärzte, Vereine, Restaurants und öffentliche Einrichtungen. Als Autofahrer erreichen Sie in ca. 10 Minuten die Anschlussstelle zur A3 in Richtung Limburg oder Frankfurt am Main. Der Frankfurter Flughafen ist ca. 40 Autominuten entfernt. Eine nahegelegene Bushaltestelle erreichen Sie fußläufig in ca. 280 m. Die attraktiven Möglichkeiten der Naherholung, sowie moderner, zeitgemäßer Wohnraum und die Nähe ins komplette Rhein-Main-Gebiet machen Aarbergen zu einem hervorragenden Standortfaktor.

Objektnummer: 24192034 - 65326 Aarbergen / Panrod

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.8.2034. Endenergiebedarf beträgt 353.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1750. 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: 24192034 - 65326 Aarbergen / Panrod

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Katharina Lichtenberg-Weck

---

Bahnhofstraße 2 Idstein  
E-Mail: [idstein@von-poll.com](mailto:idstein@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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