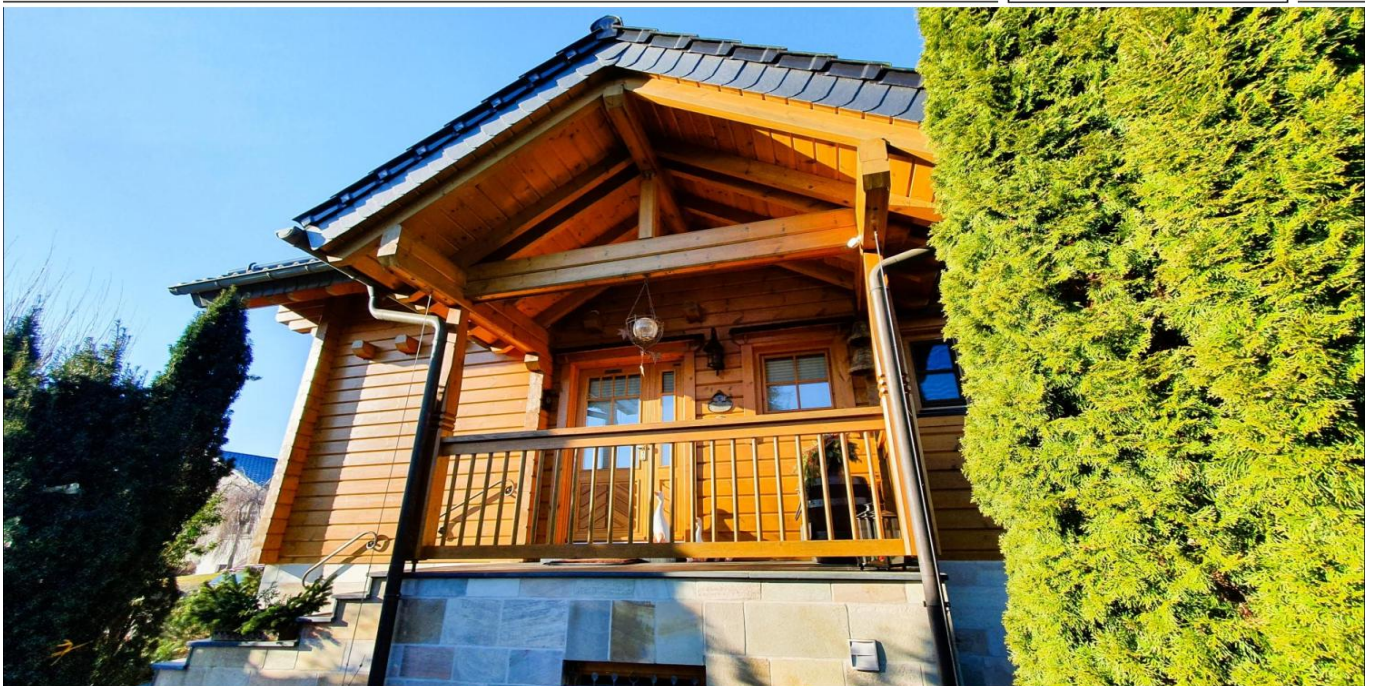


Kölbingen

# Wunderschönes Einfamilienhaus in traumhafter Lage - Nähe Westerburg

Objektnummer: 2422189040



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

KAUFPREIS: 499.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 145 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 892 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 2422189040 - 56459 Kölbingen

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

Objektnummer: 2422189040 - 56459 Kölbingen

## Auf einen Blick

|              |                        |
|--------------|------------------------|
| Objektnummer | 2422189040             |
| Wohnfläche   | ca. 145 m <sup>2</sup> |
| Dachform     | Satteldach             |
| Zimmer       | 4                      |
| Schlafzimmer | 3                      |
| Badezimmer   | 1                      |
| Baujahr      | 2007                   |
| Stellplatz   | 1 x Carport            |

|             |   |
|-------------|---|
| Kaufpreis   | 499.000 EUR   |
| Haus        | Einfamilienhaus   |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Holz  |
| Nutzfläche  | ca. 61 m <sup>2</sup>   |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche                                    |

Objektnummer: 2422189040 - 56459 Kölbingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                 |                         |                             |
|----------------------------|-----------------|-------------------------|-----------------------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung | Energieausweis          | VERBRAUCH                   |
| Wesentlicher Energieträger | Gas             | Endenergieverbrauch     | 103.90 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 12.03.2031      | Energie-Effizienzklasse | D                           |
| Befuerung                  | Gas             |                         |                             |

Objektnummer: 2422189040 - 56459 Kölbingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 2422189040 - 56459 Kölbingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 2422189040 - 56459 Kölbingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 2422189040 - 56459 Kölbingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 2422189040 - 56459 Kölbingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 2422189040 - 56459 Kölbingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 2422189040 - 56459 Kölbingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 2422189040 - 56459 Kölbingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 2422189040 - 56459 Kölbingen

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin:

T.: 06431 - 28 814 0

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

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Das Leben kann so unbeschwert sein,  
wenn man gewichtige Aufgaben  
anderen überlässt.

Gutschein für eine kostenfreie professionelle Marktpreiseinschätzung  
Ihrer Immobilie von geprüften freien Sachverständigen  
für Immobilienbewertung (PersCert®/WertCert®)

**Ihre Immobilienspezialisten**

Objektnummer: 2422189040 - 56459 Kölbingen

## Ein erster Eindruck

Dieses neuwertige Einfamilienhaus aus dem Jahr 2007 bietet auf einer Wohnfläche von ca. 145 m<sup>2</sup> und einem Grundstück von ca. 892 m<sup>2</sup> ein gehobenes Wohnambiente für anspruchsvolle Käufer. Die Immobilie verfügt über insgesamt 4 Zimmer, darunter 3 Schlafzimmer und ein Badezimmer. Zwei Balkone/Terrassen bieten zusätzlichen Platz zum Entspannen und Genießen. Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Wohngegend und bietet somit einen Rückzugsort vom hektischen Alltag. Die Fußbodenheizung sorgt für wohlige Wärme in allen Räumen und sorgt somit für ein angenehmes Wohnklima zu jeder Jahreszeit. Der Garten wurde so liebevoll und mit voller Geschmack um dieses Unikat angelegt, Sie werden Ihr "Sommerwohnzimmer" lieben und genießen. Das Massivholzhaus von HONKA zeichnet sich durch seine klimaregulierenden Eigenschaften aus. Es absorbiert Feuchtigkeit und gibt sie kontinuierlich an die Raumluft ab, was für ein gesundes und reizarmes Raumklima sorgt. Das Haus ist zudem mit glasierten Ziegeln als Dacheindeckung, 3-fach verglasten Holz-Sprossenfenstern, Fußbodenheizung und einer hochwertigen Einbauküche ausgestattet. Ein Highlight der Immobilie ist die Markise auf der Terrasse, die mit Licht und Heizstrahlern ausgestattet ist. Ein Carport mit Abstellraum bietet ausreichend Platz für Fahrzeuge und Gartengeräte. Der gemütliche Kaminofen sorgt im Wohnbereich für wohlige Wärme und eine behagliche Atmosphäre. Das Badezimmer punktet mit einer bodengleichen Dusche und einem Doppelwaschtisch. Der Teilkeller bietet zusätzlichen Stauraum für Vorräte und Utensilien. Der Außenbereich besticht durch hochwertige Terrassen- und Wegebereiche, die zum Verweilen im Freien einladen. Modernes Wohnen in einem natürlichen individuellen Haus. Ein ideales Zuhause für eine Familie oder Paare, die Wert auf Komfort, Qualität und eine natürliche Bauweise legen. Schauen Sie sich dieses traumhafte Anwesen unbedingt einmal an.

Objektnummer: 2422189040 - 56459 Kölbingen

## Ausstattung und Details

"Ein Holzhaus von HONKA steht für eine ökologische Lebensweise im Einklang mit der Natur, das können Sie nicht nur sehen, sondern auch fühlen, denn die organischen Baustoffe und ihr Einfluss auf die Qualität und Allergen-Armut der Raumluft machen aus einem HONKA Haus einen gesunden Rückzugsort für die ganze Familie!

Massivholzhäuser von HONKA sind wahre Klimawunder, denn sie absorbieren Feuchtigkeit und geben sie kontinuierlich an die Raumluft wieder ab, wenn diese – beispielsweise durch Heizperioden – trockener wird. Durch diese natürlichen klimaregulierenden Eigenschaften liegt die Raumfeuchtigkeit in einem HONKA Holzhaus konstant bei 30 – 50 Prozent – ein optimales Niveau für ein gesundes und reizarmes Raumklima!"

Mehr unter [honka.com](http://honka.com)

- Massivholzhaus
- glasierte Ziegel als Dacheindeckung
- Fußbodenheizung
- 3fach verglaste Holz-Sprossenfenster
- hochwertige Terrassen- und Wegebereiche
- Markise mit Licht und Heizstrahler
- Carport mit Abstellraum
- Kaminofen
- Einbauküche
- bodengleiche Dusche
- Doppelwaschtisch
- Teilkeller

Objektnummer: 2422189040 - 56459 Kölbingen

## Alles zum Standort

Dieses Anwesen liegt 20 Minuten von Limburg oder Montabaur entfernt. In unmittelbarer Nähe der Gemeinde verläuft die B 54, die von Limburg an der Lahn nach Siegen führt. Die nächste Autobahnanschlussstelle ist Limburg oder Montabaur, die A 3 Richtung Köln–Frankfurt. Hier können Sie dem Großstadtdschungel entfliehen, die Natur und den Luxus genießen, Entschleunigung und Nachhaltigkeit garantiert einen spürbaren Anstieg der Lebensqualität. Der Ort ist eine lebenswerte Gemeinde – abseits der Ballungsgebiete, aber trotzdem sehr zentral gelegen und an schnelle Überregionalverbindungen angeschlossen – und insbesondere für berufstätige, junge Familien sehr attraktiv.



Objektnummer: 2422189040 - 56459 Kölbingen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.3.2031. Endenergieverbrauch beträgt 103.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2006. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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: 2422189040 - 56459 Kölbingen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Lars Luscher

---

Grabenstraße 46 Limburg  
E-Mail: [limburg@von-poll.com](mailto:limburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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