

Mengerskirchen

# Modernes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in schöner Umgebung.

Objektnummer: 24189049



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

**KAUFPREIS: 469.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 199,91 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 659 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24189049 - 35794 Mengerskirchen

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

Objektnummer: 24189049 - 35794 Mengerskirchen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24189049
Wohnfläche	ca. 199,91 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	2005
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	469.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2019
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 47 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24189049 - 35794 Mengerskirchen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	80.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	07.11.2034	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2005

Objektnummer: 24189049 - 35794 Mengerskirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24189049 - 35794 Mengerskirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24189049 - 35794 Mengerskirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24189049 - 35794 Mengerskirchen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24189049 - 35794 Mengerskirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24189049 - 35794 Mengerskirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24189049 - 35794 Mengerskirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24189049 - 35794 Mengerskirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24189049 - 35794 Mengerskirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24189049 - 35794 Mengerskirchen

## 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)

Objektnummer: 24189049 - 35794 Mengerskirchen

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN®

Wichtige Lebensentscheidungen  
trifft man mit einem starken Partner

Gutschein für eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie.  
Erstellt von unseren geprüften freien Sachverständigen (PersCert®/WertCert®) für Immobilienbewertung.

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

Objektnummer: 24189049 - 35794 Mengerskirchen

## Ein erster Eindruck

Das neuwertige Einfamilienhaus aus dem Jahr 2005 befindet sich in einer ruhigen Wohngegend mit einer sehr guten Infrastruktur. Auf einer Grundstücksfläche von ca. 659 m<sup>2</sup> erstreckt sich die Wohnfläche von ca. 199.91 m<sup>2</sup> auf insgesamt 5 Zimmer, davon 3 Schlafzimmer. Zwei Badezimmer sorgen für ausreichend Komfort im Alltag. Die hochwertige Ausstattung mit Fußbodenheizung und einem gemütlichen Kamin im Wohnbereich bietet Ihnen ein angenehmes Wohngefühl. Die moderne Einbauküche lädt zum Kochen und Verweilen ein. Die überdachte Terrasse mit einem schönen Weitblick und der sonnige Garten bieten Ihnen einen perfekten Rückzugsort zum Entspannen. Eine Einliegerwohnung mit einem eigenen Bad macht das Haus besonders vielseitig nutzbar. Die großzügige Garage bietet Platz für Ihr Auto und weiteren Stauraum. Eine thermische Solaranlage und eine Photovoltaik-Anlage sorgen für eine nachhaltige Energieversorgung. Die Immobilie überzeugt mit einem durchdachten Grundriss, der sowohl Rückzugsmöglichkeiten als auch genügend Platz für gemeinsame Stunden bietet. Die gute Nachbarschaft und die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Grundschule und Kindergarten machen das Haus besonders attraktiv für Familien. Insgesamt handelt es sich um ein gepflegtes und modernes Einfamilienhaus in gehobener Ausstattung, das sowohl Platz für eine Familie als auch für zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten wie ein Homeoffice oder eine Einliegerwohnung bietet. Ein ideales Zuhause für Familien, die auf der Suche nach einer Wohlfühloase in einer ruhigen Wohngegend sind.



Objektnummer: 24189049 - 35794 Mengerskirchen

## Ausstattung und Details

- 2005 in Massivbauweise errichtet
- glasierte Tonziegel
- Sprossenfenster, 2fach verglast
- hochwertige Granit-, Fliesenböden und Laminat
- Gasheizung aus 2019
- Fußbodenheizung, außer Schlafzimmer
- Kamin
- Einbauküche
- Terrasse mit schönem Weitblick
- großzügige Garage
- thermische Solaranlage
- Photovoltaik-Anlage
- Gartenhaus
- Holzschuppen
- 3 Bäder (1 x in der Einliegerwohnung)

Objektnummer: 24189049 - 35794 Mengerskirchen

## Alles zum Standort

Ca. 18 km bis Limburg, 10 km bis Weilburg und Westerburg ist es ans überregionale Straßenverkehrsnetz gut angebunden, was sich auch an den ansässigen Unternehmen mit exzellenten Ruf zeigt. Der Marktflecken Mengerskirchen liegt im südlichen Teil des Westerwalds, umgeben von viel Natur und Grün (Seeweiher, ausgedehnte Wiesen- und Waldflächen). Sommer-Sportarten von Tennis bis Golf (18 Loch-Platz am Wiesensee) sind ebenso möglich wie Segeln u. Surfen auf mehreren Seen in unmittelbarer Umgebung. Ebenso ist die reizvolle Mittelgebirgslandschaft für Wandern, Mountainbiking und Skisportarten bestens geeignet. Der Ort hat eine intakte Infrastruktur mit vielen kulturellen, sportlichen Angeboten und mit am Ort interessierten und gestaltenden Einwohnern. In Mengerskirchen befindet sich die Grundschule (schon einmal als die zweitbeste Grundschule Deutschlands ausgezeichnet) und ein Kindergarten. Im Ortsteil Waldernbach befindet sich eine Gesamtschule (Haupt- und Realschule) Der "Siegerland-Flughafen" für Privat-Flugzeuge ist ca. 20 Auto-Min. entfernt.

Objektnummer: 24189049 - 35794 Mengerskirchen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.11.2034. Endenergiebedarf beträgt 80.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005. 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: 24189049 - 35794 Mengerskirchen

## 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)