

Arzbach

Lichtdurchflutetes Architektenhaus in ruhiger Wohnlage, 15 Min. zum ICE/ AB A3 Montabaur

Objektnummer: 24211027



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 585.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 230 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 662 m²

Objektnummer: 24211027 - 56337 Arzbach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24211027 - 56337 Arzbach

Auf einen Blick

Objektnummer	24211027
Wohnfläche	ca. 230 m²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	7
Schlafzimmer	6
Badezimmer	2
Baujahr	2004
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Garage

Kaufpreis	585.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 64 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24211027 - 56337 Arzbach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	70.20 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	04.04.2034	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24211027 - 56337 Arzbach

Die Immobilie



Objektnummer: 24211027 - 56337 Arzbach

Die Immobilie



Objektnummer: 24211027 - 56337 Arzbach

Die Immobilie



Objektnummer: 24211027 - 56337 Arzbach

Die Immobilie



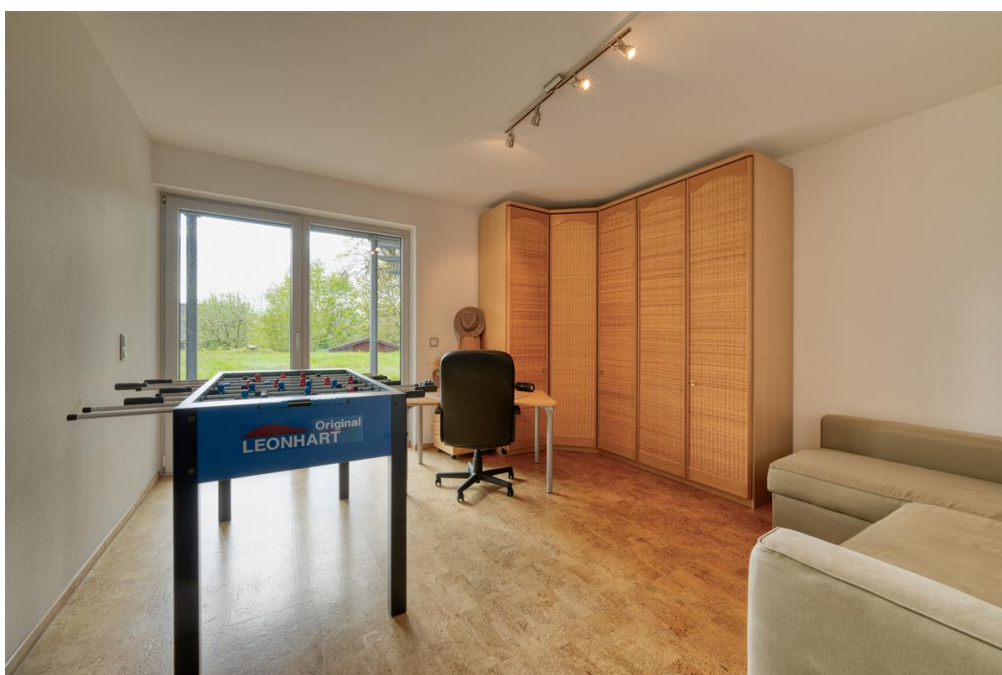
Objektnummer: 24211027 - 56337 Arzbach

Die Immobilie



Objektnummer: 24211027 - 56337 Arzbach

Die Immobilie



Objektnummer: 24211027 - 56337 Arzbach

Die Immobilie



VP

VON POLL
IMMOBILIEN®

Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team.

FOCUS

TOP

NATIONALER
ANFESTIGTER
2024

WIRTSCHAFTSZEITUNG
IMMOBILIEN
1987 - 2024

VP

IMMOBILIEN

★★★★★

IN DER 100
BESTEN IMMOBILIEN
FIRMEN
VON POLL IMMOBILIEN
KOBLENZ

Capital

ANFESTIGTER
TOP MAKLER KOBLENZ
★★★★★
IMMOBILIEN
VON POLL IMMOBILIEN

Shop Koblenz | Casinostraße 3-5 | 56068 Koblenz | T.: 0261 - 97 36 907 0 | koblenz@von-poll.com

www.von-poll.com

Objektnummer: 24211027 - 56337 Arzbach

Die Immobilie



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



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

Objektnummer: 24211027 - 56337 Arzbach

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: 24211027 - 56337 Arzbach

Ein erster Eindruck

Dieses moderne Einfamilienhaus wurde im Jahr 2004 auf einem ca. 662 m² großen Grundstück in hochwertiger und großzügiger Bauweise von einem renommierten Architekten aus der Region, unter Verwendung der besten Baumaterialien, erbaut. Eines der vielen Highlights sind die großen Fensterfronten zur Gartenseite, die Küche und Wohn-Essbereich zu lichtdurchfluteten Lebensräumen machen und einen wunderschönen Ausblick bieten, sowie die Lage in einer Anliegerstraße in einem sehr gepflegten und gehobenen Wohngebiet von Arzbach. Die hochwertige Küche mit Miele-Geräten, großzügigen Arbeitsflächen und Granitarbeitsplatte begeistert jeden Hobbykoch. Weitere Details: - Kaminvorrichtung im Wohnbereich - Deckenhohe Glastüren - Hochwertige Holz-Alu-Fenster, 2-fach verglast - Böden in belgischem Feinsteinzeug, Parkett in Eiche sowie Korkböden - Gäste WC im Erdgeschoss - Großzügiger Balkon (ca. 35 m²) mit Bangkirai-Belag und Zugang zum Garten - Begrüntes Garagendach - Größtenteils Einbausports - Elektrische Rollläden und Außenraffstores - Weinkeller im Untergeschoss - Elternbad mit freistehender Badewanne - Kinderbad mit Wanne und Dusche (im Untergeschoss) - Zugang von allen Räumen im Untergeschoss auf die überdachte Terrasse - Diverse Abstellräume - Internet Anschluss über Kevag mit bis zu 1000 mbit möglich Das Untergeschoss könnte auch als separate Einliegerwohnung umgebaut werden. Im Abstellraum befinden sich noch Anschlüsse, die für eine Küche genutzt werden können. Der Garten ist bewusst pflegeleicht gehalten und bietet noch viele gestalterische Möglichkeiten, die von Ihnen eingebracht werden können, wie z.B. Beete, weitere Bäume, Pool. Abgerundet wird dieses tolle Familienhaus von einer Garage mit Sektional-Rolltor und Gartenzugang sowie einem Carport davor.

Objektnummer: 24211027 - 56337 Arzbach

Alles zum Standort

Das Einfamilienhaus besticht durch seine ruhige Lage, die den Bewohnern eine erholsame Atmosphäre bietet. Die Umgebung ist geprägt von viel Grün und lädt zu Spaziergängen in der Natur ein. Arzbach ist eine charmante Gemeinde im Westerwaldkreis in Rheinland-Pfalz. Die idyllische Lage am Rande des Naturparks Nassau und die malerische Umgebung machen Arzbach zu einem beliebten Wohnort für Naturliebhaber und Ruhesuchende. Die Gemeinde bietet eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Kindertagesstätte, Grundschule und Freizeitangeboten. Alle sonstigen Einrichtungen des täglichen Lebens befinden sich im nahegelegenen Neuhäusel. Arzbach ist verkehrstechnisch gut angebunden. Die Gemeinde liegt in der Nähe der B49 und der A3, die eine schnelle Anbindung an die Städte Koblenz, Montabaur und Frankfurt bieten. Auch mit dem Bus ist Arzbach gut erreichbar, sodass die Bewohner bequem mobil sind. Die gute Verkehrsanbindung macht Arzbach zu einem attraktiven Wohnort für Pendler und alle, die die Vorzüge des ländlichen Lebens schätzen, aber dennoch eine gute Anbindung an größere Städte wünschen.

Objektnummer: 24211027 - 56337 Arzbach

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.4.2034. Endenergieverbrauch beträgt 70.20 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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 Handelsregistrauszugs, 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: 24211027 - 56337 Arzbach

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