

Heiligenroth

# Neuwertiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung am Feldrand gelegen

Objektnummer: 24211042



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

**KAUFPREIS: 635.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 225 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 621 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24211042 - 56412 Heiligenroth

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

Objektnummer: 24211042 - 56412 Heiligenroth

## Auf einen Blick

Objektnummer	24211042
Wohnfläche	ca. 225 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Schlafzimmer	7
Badezimmer	2
Baujahr	2013
Stellplatz	4 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	635.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 51 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24211042 - 56412 Heiligenroth

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	91.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	09.10.2033	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2013

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



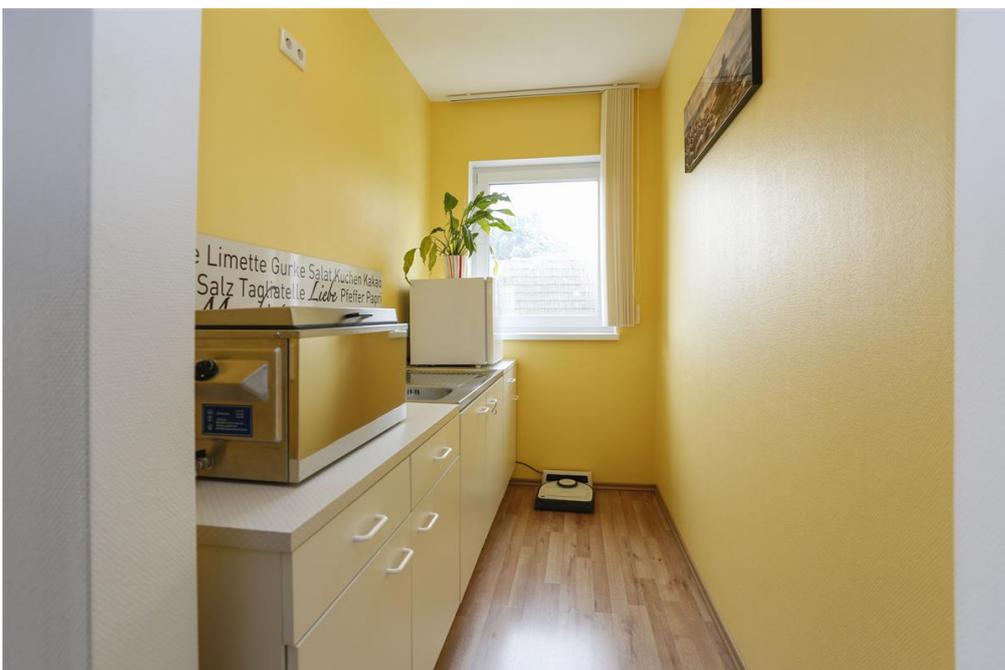
Objektnummer: 24211042 - 56412 Heiligenroth

## 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



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**FOCUS**  
TOP  
NATIONALER  
AKKREDITIERER  
2024  
VERGLEICH  
IMMOBILIEN  
FAKT-FELD

**VP**  
Bank Immobilienstars  
2022  
★★★★★  
Im Jahr 2022  
ausgezeichnet in Europa  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

**Capital**  
RECHTSANWALT  
TOP-MAKLER KOBLENZ  
★★★★★  
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](http://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](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 24211042 - 56412 Heiligenroth

## 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!

**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com](http://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 ca. 85 m<sup>2</sup> große Einliegerwohnung kann separat zur Wohneinheit mit 4 Zimmern, kleiner Küche sowie einem Duschbad und separatem, barrierefreien Eingang genutzt werden. Ideal für Mehrgenerationen- Wohnen 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 m<sup>2</sup> 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

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.10.2033. Endenergieverbrauch beträgt 91.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*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](mailto:koblenz@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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