

Nastätten

# Einfamilienhaus in renovierungsbedürftigem Zustand auf großem Grundstück

Objektnummer: 25072001



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

**KAUFPREIS: 249.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 90 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 1.078 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25072001 - 56355 Nastätten

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

Objektnummer: 25072001 - 56355 Nastätten

## Auf einen Blick

Objektnummer	25072001
Wohnfläche	ca. 90 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1976
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	249.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25072001 - 56355 Nastätten

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	457.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	20.10.2034	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1978

Objektnummer: 25072001 - 56355 Nastätten

## Die Immobilie



Objektnummer: 25072001 - 56355 Nastätten

## Die Immobilie



Objektnummer: 25072001 - 56355 Nastätten

## Die Immobilie



Objektnummer: 25072001 - 56355 Nastätten

## Die Immobilie





Objektnummer: 25072001 - 56355 Nastätten

## Die Immobilie



Objektnummer: 25072001 - 56355 Nastätten

## Die Immobilie



Objektnummer: 25072001 - 56355 Nastätten

## Die Immobilie



Objektnummer: 25072001 - 56355 Nastätten

## Die Immobilie



Objektnummer: 25072001 - 56355 Nastätten

## Die Immobilie



Objektnummer: 25072001 - 56355 Nastätten

## Ein erster Eindruck

Dieses in den 1970er Jahren in massiver Bauweise erbaute 1-Familienhaus in ruhiger Umgebung wartet darauf, wieder zum Leben erweckt zu werden. In einem eingewachsenen Garten mit altem Baumbestand bietet dieses ebenerdige Haus ein ruhiges, naturnahes Wohnen in Stadtnähe, mit viel Potential! Die Qualität der Ausstattung ist einfach und bietet somit eine solide Basis für Ihre eigenen Renovierungspläne - lassen Sie Ihrer Kreativität freien Lauf und erschaffen Sie sich hier Ihr neues Zuhause. Auf einem großzügigem Grundstück von ca. 1078m<sup>2</sup> befindet sich diese Immobilie mit ca. 90m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Wohnfläche im Erdgeschoss erstreckt sich über fünf Zimmer (3 Schlafzimmer, Esszimmer, Wohnzimmer mit Balkon). Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut, könnte aber, wie in der Nachbarschaft schon ausgeführt, aufgestockt werden. Das Haus ist voll unterkellert und bietet im Kellergeschoss neben einem Öltankraum und einem kleinen WC, 3 große Räume (Wasch-und Trockenraum, Kellerraum, Hobbyraum). Von hier haben Sie direkten Zugang in die in das Haus integrierte Garage und in den wunderschönen, romantischen Garten. Das weitläufige Grundstück in Feldrandnähe bietet Ihnen zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Sei es ein liebevoll angelegter Garten, ein Nutzgarten oder einen Bereich zum Spielen und Toben für Ihre Kinder - dieser Außenbereich lässt viel Raum für kreative Ideen. Die Lage des Hauses zeichnet sich durch eine ruhige Umgebung aus, die dennoch verkehrstechnisch gut angebunden ist. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und ärztliche Versorgung sind in der näheren Umgebung zu finden. Die Nachbarschaft ist familienfreundlich und bietet ein angenehmes Wohnumfeld. Perfekt für eine kleine Familie oder ein Paar, das sich nach etwas Eigenem in einer ruhigen Wohngegend sehnt. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Wir freuen uns auf Ihren Anruf!

Objektnummer: 25072001 - 56355 Nastätten

## Ausstattung und Details

- Holzfenster
- Marmorfensterbänke
- Kunststoff-Rollläden
- Holztüren
- Echtholzparkett (Wohnzimmer)
- Fliesenboden
- PVC-Boden

Objektnummer: 25072001 - 56355 Nastätten

## Alles zum Standort

Die reizvolle Verbandsgemeinde Nastätten wird gebildet aus der Stadt Nastätten und den umliegenden 30 Ortsgemeinden, deren Region seit Alters her als "Blaues Ländchen" bezeichnet wird. Hier auf den lieblichen Taunushöhen genießt man die Natur und die Landschaft, die seit ewigen Zeiten eine harmonische Einheit bilden. Die wirtschaftlichen Zentren Nastätten und Miehlen mit ihren gewachsenen Strukturen bieten reizvolle Eindrücke, ebenso wie die kleinen Dörfer, die sie umgeben. Der landschaftlich wunderschöne Rhein-Lahn-Kreis, der im Norden vom Lahntal mit seinen waldigen Hängen durchzogen wird, und im Westen die anmutige Landschaft des Mittelrheins mit dem Loreley-Felsen miteinbezieht, hat durch den Tourismus eine herausragende Stellung eingenommen. Die Anziehungskraft dieser schönen Gegend wird durch den Naturpark Nassau noch erhöht, der sich über weite Flächen des Gebietes erstreckt. Diese zentrale und verkehrsgünstige Lage und die hervorragende Anbindung nach Koblenz, Loreleystadt St.Goarshausen, Rüdesheim, Eltville, Wiesbaden, Mainz und Frankfurt-Flughafen unterstreicht die ausgezeichnete Infrastruktur dieses Standortes. Nastätten und seine umliegenden Ortsgemeinden bieten ein vielfältiges Angebot an Kultur und Freizeiteinrichtungen. Grund-, Haupt- und Realschulen sowie mehrere Kindergärten, Ärzte diverser Fachrichtungen und ein Krankenhaushaus befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die sehr guten Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungsangebote bieten Ihnen alles, was Sie für den täglichen Bedarf brauchen. Sankt Goarshausen erreicht man mit dem PKW in ca. 15 Minuten, Koblenz in ca. 30 Min., Rüdesheim in ca. 45 Min., Limburg in ca. 50 Min., Wiesbaden in ca. 30 Min., Mainz in ca. 40 Min. und Frankfurt-Flughafen in ca. 60 Minuten.



Objektnummer: 25072001 - 56355 Nastätten

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.10.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 457.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978. 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: 25072001 - 56355 Nastätten

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Katharina Lichtenberg-Weck

---

Rheingauer Straße 38 Rheingau  
E-Mail: [rheingau@von-poll.com](mailto:rheingau@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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