

Gemünden

# Aussiedlerhof in traumhafter Alleinlage mit großem Grundstück: Wiesen/ Wald/ Teich - Gemünden-Westerburg

Objektnummer: 24189057



KAUFPREIS: 220.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 170,3 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 4.683 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24189057 - 56459 Gemünden

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

Objektnummer: 24189057 - 56459 Gemünden

## Auf einen Blick

Objektnummer	24189057
Wohnfläche	ca. 170,3 m <sup>2</sup>
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Baujahr	1920
Stellplatz	3 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	220.000 EUR
Haustyp	Landhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Gesamtfläche	ca. 4.683 m <sup>2</sup>
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Nutzfläche	ca. 330 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Kamin, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 24189057 - 56459 Gemünden

## Auf einen Blick: Energiedaten

Befuerung	Gas
Energieinformation	Zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung lag kein Energieausweis vor.

Objektnummer: 24189057 - 56459 Gemünden

## 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: 24189057 - 56459 Gemünden

## Die Immobilie



Objektnummer: 24189057 - 56459 Gemünden

## Ein erster Eindruck

Die renovierungsbedürftige Immobilie, ein ehemaliges Mühlenanwesen und ehemaliges Gastwirtschaft aus dem Jahr 1920, befindet sich auf einem Grundstück von ca. 4683 m<sup>2</sup> in Alleinlage umgeben von Wiesen und Wäldern. Das Anwesen verfügt über diverse Nebengebäude, einen Teich und bietet somit viele Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Das Haupthaus verfügt über großzügige Räume, die sich ideal für eine umfassende Renovierung eignen. Mit kreativen Ideen und handwerklichem Geschick lässt sich hier ein familienfreundliches Wohnhaus mit Charme gestalten. Die idyllische Lage des Anwesens bietet Ruhe und Erholung inmitten der Natur. Die Nebengebäude bieten zusätzlichen Platz für Hobbyräume, Werkstätten oder Lagerflächen. Der Garten lädt zum Anbau von Obst und Gemüse ein und bietet ausreichend Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Der Teich auf dem Grundstück sorgt für eine entspannte Atmosphäre und lädt zum Verweilen ein. Die Alleinlage des Anwesens garantiert Privatsphäre und Ruhe. Perfekt für Naturliebhaber und Ruhe suchende Personen, die gerne fernab vom Trubel der Stadt leben möchten. Die Umgebung bietet zahlreiche Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten wie Wandern, Radfahren oder Reiten. Die rustikale Atmosphäre des Mühlenanwesens verleiht dem Gebäude seinen ganz eigenen Charme, der sich mit modernen Elementen kombinieren lässt. Diese Immobilie bietet die Möglichkeit, ein einzigartiges und individuelles Zuhause inmitten der Natur zu schaffen. Mit etwas Kreativität und handwerklichem Geschick lässt sich diese Immobilie in ein wahres Kleinod verwandeln, das Ruhe und Erholung jenseits des Stadtlebens verspricht. Insgesamt präsentiert sich das Mühlenanwesen als ideales Projekt für Handwerker und Naturliebhaber, die auf der Suche nach einer ruhigen und ländlichen Umgebung sind. Ein Ort, an dem man seinem eigenen Lebensstil freien Lauf lassen und sich individuell entfalten kann. Sichern Sie sich dieses besondere Angebot und verwirklichen Sie Ihren Traum vom Landleben!

Objektnummer: 24189057 - 56459 Gemünden

## Ausstattung und Details

- neues Dach auf dem Wohnhaus zu 1/3 neu eingedeckt, 2/3 müssten noch erneuert werden

- 2000 Anbau des Wintergartens

Aufteilung:

Wohnhaus

Erdgeschoss:

- Diele

- Wohnzimmer

- Arbeitszimmer

- Büro

Obergeschoss:

- Flur

- Schlafzimmer

- Kinderzimmer

- Kinderzimmer

- Wohnzimmer Esszimmer

- Küche

- Bad

Gaststättenbereich

Erdgeschoss:

- 3 Lager- und Abstellräume

Obergeschoss:

- Gastraum

- Wintergartenausbau Freisitz

Dachgeschoss:

- Speicherraum

Kellergeschoss:

- 4 Kellerräume

- Flur



Objektnummer: 24189057 - 56459 Gemünden

## Alles zum Standort

Die Stadt Gemünden selbst ist eine charmante Kleinstadt mit einer gut erhaltenen Altstadt und historischen Gebäuden. Sie bietet eine gute Infrastruktur mit Schulen, Ärzten, Supermärkten und allem, was man für den täglichen Bedarf benötigt. Durch die gute Verkehrsanbindung ist man schnell in den umliegenden größeren Städten und kann von dort aus alle Annehmlichkeiten einer Großstadt nutzen. Westerburg ca. 5 km Rennerod ca. 8 km Landeshauptstadt Mainz ca. 76 km Autobahn A3 Montabaur ca. 21 km Bahnhof Berzhahn, Regionalbahnhof ca. 3 km Flughafen Frankfurt /Main ca. 84 km

Objektnummer: 24189057 - 56459 Gemünden

## Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 24189057 - 56459 Gemünden

## 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)