

Mittelhof

Einziehen und wohlfühlen!

Property ID: 24049025

EXKLUSIV



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 749.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 250 m² • ROOMS: 9 • LAND AREA: 1.965 m²

Property ID: 24049025 - 57537 Mittelhof

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24049025 - 57537 Mittelhof

At a glance

Property ID	24049025	Purchase Price	749.000 EUR
Living Space	ca. 250 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Pitched roof	Modernisation / Refurbishment	2024
Rooms	9	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	4	Usable Space	ca. 88 m ²
Bathrooms	2	Equipment	Terrace, Guest WC, Swimming pool, Sauna, Garden / shared use, Balcony
Year of construction	2003		
Type of parking	4 x Outdoor parking space, 2 x Garage		

Property ID: 24049025 - 57537 Mittelhof

Energy Data

Energy Source	Geothermal energy	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy certificate valid until	11.11.2033	Final energy consumption	43.60 kWh/m ² a
Power Source	Geo Thermal	Energy efficiency class	A
		Year of construction according to energy certificate	2004

Property ID: 24049025 - 57537 Mittelhof

The property



Property ID: 24049025 - 57537 Mittelhof

The property



Property ID: 24049025 - 57537 Mittelhof

The property



Property ID: 24049025 - 57537 Mittelhof

The property



Property ID: 24049025 - 57537 Mittelhof

The property



Property ID: 24049025 - 57537 Mittelhof

The property



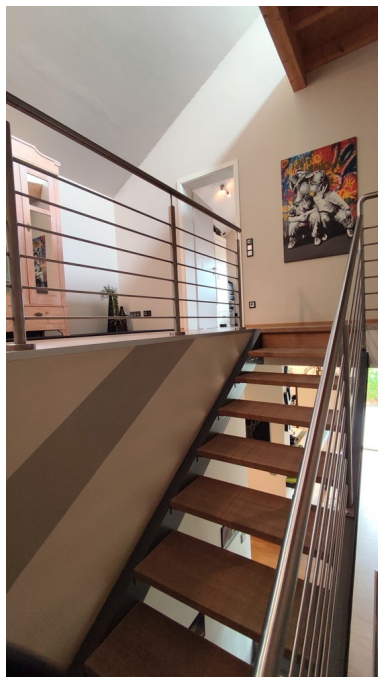
Property ID: 24049025 - 57537 Mittelhof

The property



Property ID: 24049025 - 57537 Mittelhof

The property



Property ID: 24049025 - 57537 Mittelhof

The property



Property ID: 24049025 - 57537 Mittelhof

The property



Property ID: 24049025 - 57537 Mittelhof

The property



Property ID: 24049025 - 57537 Mittelhof

The property



Property ID: 24049025 - 57537 Mittelhof

The property



Property ID: 24049025 - 57537 Mittelhof

The property



Property ID: 24049025 - 57537 Mittelhof

The property



Property ID: 24049025 - 57537 Mittelhof

The property



Property ID: 24049025 - 57537 Mittelhof

The property





**Erfolgreicher
Immobilienverkauf
mit Experten.**

*Unser **Fünf-Schritte-Modell**,
für einen schnellen Verkauf Ihrer Immobilie:*

1. Vorauswahl aus unserem bestehenden Interessenten-Pool
2. Qualifizierung und Bonitätsprüfung weiterer Interessenten
3. Erstellung professioneller Bilder mit neuester 360°- und 3D-Aufnahmetechnik
4. Durchführung virtueller Vorab-Rundgänge für ausgewählte Interessenten
5. Organisation persönlicher Besichtigungstermine (auf Wunsch auch ohne Ihre Anwesenheit)



www.von-poll.com

Property ID: 24049025 - 57537 Mittelhof

The property

VERKAUF | VERMIETUNG | INVESTMENT

VP VON POLL
IMMOBILIEN®

- Wir bitten um Ihr Verständnis -

Zum Schutz unserer Eigentümer
veröffentlichen wir keine Grundrisse

Bitte stellen Sie eine Anfrage und
erhalten somit kostenfrei einen
Grundriss zu dieser Immobilie.

Ihr VON POLL IMMOBILIEN Team
Siegen

www.von-poll.com

IHRE BESTE LAGE

VP VON POLL
IMMOBILIEN



Eigentümern bieten wir eine
kostenfreie und unverbindliche
Marktpreiseinschätzung Ihrer
Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für
eine persönliche Beratung:

T.: 0271 - 317 662 0

www.von-poll.com

Property ID: 24049025 - 57537 Mittelhof

A first impression

Wer ein exklusives Objekt mit außergewöhnlichem Wohnambiente in attraktiver Lage von Wissen sucht, wird von dieser besonderen Immobilie rundum begeistert sein. Inmitten einer gleichermaßen ruhigen, wie familienfreundlichen Wohngegend liegt das sonnige ca. 2000 m² große Grundstück am Rande von Mittelhof. Ein Wohnraum, der neben Erholung und Regeneration im Alltag auch die Möglichkeit für persönlichen Rückzug und ausgewogene Privatsphäre bietet. Die ca. 250 m² Wohn- und Nutzfläche verteilen sich auf drei Geschosse. Bereits im Eingangsbereich erleben Sie die Großzügigkeit und das offene, lichtdurchflutete Raumkonzept. Imposant und mit viel Liebe gestaltet, fällt der Blick dank der hohen Decken zum einen auf die offen gehaltene Küche, zum anderen über den Wohnbereich und die Terrasse hinweg in den weitläufigen Garten. Die breiten, raumhohen Fensterflächen sorgen für einen natürlichen Lichteinfall, eine freundliche Wohnatmosphäre und einen fließenden Übergang vom Innen- zum Außenbereich. Die weitläufige und mit viel Liebe zum Detail gestaltete Wohnlandschaft begeistert durch eine lichterfüllte Großzügigkeit. In der großzügigen Küche lassen hochwertige Markengeräte, viel Stauraum und clevere Detaillösungen keine Wünsche offen. Zwei der drei Zimmer im Dachgeschoss verfügen über eine eigene geräumige Galerie die über eine Leiter zu erreichen ist und eignen sich somit perfekt als Kinderzimmer mit toller Spielecke oder gemütlichem Schlafbereich. Auch die modernen Badezimmer lassen keine Wünsche offen und fügen sich ideal in die Raumaufteilung ein. Im Gartengeschoss, welches später ausgebaut wurde, stellt eine zweite Küche, ein weiteres Badezimmer, ein toller, weitläufiger Hobbyraum mit Ausgang zur Sauna und dem Außenpool mit angrenzendem Poolhaus einen idealen Familienmittelpunkt dar. Eine tolle Location für den perfekten Gäste-Treffpunkt für gesellige Abende und Feiern. Das Poolhaus bietet neben viel Stauraum eine Küche sowie ein WC. Eine Luftwärmepumpe neben dem Poolhaus unterstützen die Warmwasseraufbereitung des Aussenpools. Ein weiteres Highlight ist das riesige Carport am Ende des Grundstücks wo man ohne Probleme mehrere Fahrzeuge und Wohnmobile parken kann ohne wirklich Platz dafür einbüßen zu müssen. Auf dem Carport wurde in den letzten Tagen eine Photovoltaikanlage installiert. Diese kann bei Verkauf des Hauses vom Kaufpreis bzgl. der Grunderwerbssteuer abgezogen werden. Insgesamt besticht dieses Objekt durch ein Höchstmaß an Individualität, Komfort und Qualität. Die praktische Raumaufteilung und der liebevoll angelegte Außenbereich erzeugen einen hohen Wohlgefühlcharakter. Überzeugen Sie sich selbst von der Charakteristik und der Qualität dieser Immobilie! Profitieren Sie außerdem von unserem kostenfreien Finanzierungsservice. Gerne erstellen wir Ihnen ein individuelles Finanzierungsangebot zu Ihrem Vorhaben.

Property ID: 24049025 - 57537 Mittelhof

Details of amenities

Das Haus verfügt über eine besondere Großzügigkeit und Ausstattung. Es ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet und wird mit Erdwärme geheizt.

Ein besonderes und exklusives Highlight ist das Bus System welches viele Funktionen diverser Elektrogeräte im Haus miteinander verbindet, wie z.B. Die Alarmanlage, Rollos, Sprechanlage, Temperaturregelung und sogar einige Funktionen im hochmodernen, beleuchteten Hühnerstall.

Die Räume im Dachgeschoss sind alle besonders und nicht "von der Stange" durch die außergewöhnliche Aufteilung und die Emporen.

Im Kellergeschoss verfügt das Haus über viel Platz für Hobbys und Wellness, oder über eine weitere voll ausgestattete Wohnung mit eigenem Eingang. Je nachdem was man braucht.

Der Garten ist Lebensqualität pur. Verschiedene Ebenen die sich wunderschön ineinander einfügen und als Mittelpunkt präsentiert sich der große Pool mit dem dazugehörigen Poolhaus inkl. Küche und WC.

2023 wurde das Haus noch durch eine Photovoltaikanlage inklusive Speicher energetisch aufgewertet.

- Nebenkosten:

Heizkosten 176,- EUR p. M. ERDWÄRME

Stromabschlag 111,- EUR p. M.

Gebäudevers. 79,- EUR p.M.

Gebühren Stadt 1.000- EUR p.J.

Property ID: 24049025 - 57537 Mittelhof

All about the location

Mittelhof ist eine Ortsgemeinde im Landkreis Altenkirchen (Westerwald) in Rheinland-Pfalz und liegt zwischen Betzdorf und Wissen. Sie gehört der Verbandsgemeinde Wissen an. Wissen, auch Wissen/Sieg, ist eine Stadt im Landkreis Altenkirchen in Rheinland-Pfalz. Sie ist der Verwaltungssitz der Verbandsgemeinde Wissen, der sie auch angehört. Die Stadt ist ein staatlich anerkannter Luftkurort und gemäß Landesplanung als Mittelzentrum ausgewiesen. Die Immobilie befindet sich in einem Neubaugebiet, geprägt durch schöne, alleinstehende Häuser mitten in der Natur direkt am Waldrand. Die nächsten Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten befinden sich ca. 7 km entfernt in Wissen. Dort finden Sie alles für den täglichen Bedarf und darüber hinaus.

Property ID: 24049025 - 57537 Mittelhof

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.11.2033. Endenergieverbrauch beträgt 43.60 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004. Die Energieeffizienzklasse ist A. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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. PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. 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.

Property ID: 24049025 - 57537 Mittelhof

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Frank Günther

Löhrstraße 45 Siegen
E-Mail: siegen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com