

Mengerskirchen

# Modernes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in schöner Umgebung.

Property ID: 24189049



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

**PURCHASE PRICE: 469.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 199,91 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 659 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24189049 - 35794 Mengerskirchen

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

Property ID: 24189049 - 35794 Mengerskirchen

## At a glance

Property ID	24189049
Living Space	ca. 199,91 m <sup>2</sup>
Roof Type	Gabled roof
Rooms	5
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Year of construction	2005
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 2 x Garage

Purchase Price	469.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2019
Condition of property	Like new
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 47 m <sup>2</sup>
Equipment	Terrace, Fireplace, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 24189049 - 35794 Mengerskirchen

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	80.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	07.11.2034	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2005

Property ID: 24189049 - 35794 Mengerskirchen

## The property





Property ID: 24189049 - 35794 Mengerskirchen

## The property



Property ID: 24189049 - 35794 Mengerskirchen

## The property





Property ID: 24189049 - 35794 Mengerskirchen

## The property





Property ID: 24189049 - 35794 Mengerskirchen

## The property



Property ID: 24189049 - 35794 Mengerskirchen

## The property



Property ID: 24189049 - 35794 Mengerskirchen

## The property





Property ID: 24189049 - 35794 Mengerskirchen

## The property





Property ID: 24189049 - 35794 Mengerskirchen

## The property



Property ID: 24189049 - 35794 Mengerskirchen

## The property



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)

Property ID: 24189049 - 35794 Mengerskirchen

## The property



VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

Wichtige Lebensentscheidungen  
trifft man mit einem starken Partner

Gutschein für eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie.  
Erstellt von unseren geprüften freien Sachverständigen (PersCert®/WertCert®) für Immobilienbewertung.

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

Property ID: 24189049 - 35794 Mengerskirchen

## A first impression

Das neuwertige Einfamilienhaus aus dem Jahr 2005 befindet sich in einer ruhigen Wohngegend mit einer sehr guten Infrastruktur. Auf einer Grundstücksfläche von ca. 659 m<sup>2</sup> erstreckt sich die Wohnfläche von ca. 199.91 m<sup>2</sup> auf insgesamt 5 Zimmer, davon 3 Schlafzimmer. Zwei Badezimmer sorgen für ausreichend Komfort im Alltag. Die hochwertige Ausstattung mit Fußbodenheizung und einem gemütlichen Kamin im Wohnbereich bietet Ihnen ein angenehmes Wohngefühl. Die moderne Einbauküche lädt zum Kochen und Verweilen ein. Die überdachte Terrasse mit einem schönen Weitblick und der sonnige Garten bieten Ihnen einen perfekten Rückzugsort zum Entspannen. Eine Einliegerwohnung mit einem eigenen Bad macht das Haus besonders vielseitig nutzbar. Die großzügige Garage bietet Platz für Ihr Auto und weiteren Stauraum. Eine thermische Solaranlage und eine Photovoltaik-Anlage sorgen für eine nachhaltige Energieversorgung. Die Immobilie überzeugt mit einem durchdachten Grundriss, der sowohl Rückzugsmöglichkeiten als auch genügend Platz für gemeinsame Stunden bietet. Die gute Nachbarschaft und die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Grundschule und Kindergarten machen das Haus besonders attraktiv für Familien. Insgesamt handelt es sich um ein gepflegtes und modernes Einfamilienhaus in gehobener Ausstattung, das sowohl Platz für eine Familie als auch für zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten wie ein Homeoffice oder eine Einliegerwohnung bietet. Ein ideales Zuhause für Familien, die auf der Suche nach einer Wohlfühloase in einer ruhigen Wohngegend sind.



Property ID: 24189049 - 35794 Mengerskirchen

## Details of amenities

- 2005 in Massivbauweise errichtet
- glasierte Tonziegel
- Sprossenfenster, 2fach verglast
- hochwertige Granit-, Fliesenböden und Laminat
- Gasheizung aus 2019
- Fußbodenheizung, außer Schlafzimmer
- Kamin
- Einbauküche
- Terrasse mit schönem Weitblick
- großzügige Garage
- thermische Solaranlage
- Photovoltaik-Anlage
- Gartenhaus
- Holzschuppen
- 3 Bäder (1 x in der Einliegerwohnung)

Property ID: 24189049 - 35794 Mengerskirchen

## All about the location

Ca. 18 km bis Limburg, 10 km bis Weilburg und Westerburg ist es ans überregionale Straßenverkehrsnetz gut angebunden, was sich auch an den ansässigen Unternehmen mit exzellenten Ruf zeigt. Der Marktflecken Mengerskirchen liegt im südlichen Teil des Westerwalds, umgeben von viel Natur und Grün (Seeweiher, ausgedehnte Wiesen- und Waldflächen). Sommer-Sportarten von Tennis bis Golf (18 Loch-Platz am Wiesensee) sind ebenso möglich wie Segeln u. Surfen auf mehreren Seen in unmittelbarer Umgebung. Ebenso ist die reizvolle Mittelgebirgslandschaft für Wandern, Mountainbiking und Skisportarten bestens geeignet. Der Ort hat eine intakte Infrastruktur mit vielen kulturellen, sportlichen Angeboten und mit am Ort interessierten und gestaltenden Einwohnern. In Mengerskirchen befindet sich die Grundschule (schon einmal als die zweitbeste Grundschule Deutschlands ausgezeichnet) und ein Kindergarten. Im Ortsteil Waldernbach befindet sich eine Gesamtschule (Haupt- und Realschule) Der "Siegerland-Flughafen" für Privat-Flugzeuge ist ca. 20 Auto-Min. entfernt.

Property ID: 24189049 - 35794 Mengerskirchen

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.11.2034. Endenergiebedarf beträgt 80.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005. 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.

Property ID: 24189049 - 35794 Mengerskirchen

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)