

Stahlhofen

Die TOP Gelegenheit! Großes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, Scheune, Werkstatt und großzügigem Grundstück

CODE DU BIEN: 24211001



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 345.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 224 m² • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.181 m²

CODE DU BIEN: 24211001 - 56412 Stahlhofen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24211001 - 56412 Stahlhofen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24211001
Surface habitable	ca. 224 m ²
Type de toiture	Toit en croupe
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	6
Chambres à coucher	4
Salles de bains	3
Place de stationnement	2 x Garage

Prix d'achat	345.000 EUR
Type de bien	Maison bifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 0 m ²
Aménagement	Cheminée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24211001 - 56412 Stahlhofen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	16.01.2034
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	213.70 kWh/m ² a
Classement énergétique	G

CODE DU BIEN: 24211001 - 56412 Stahlhofen

La propriété



CODE DU BIEN: 24211001 - 56412 Stahlhofen

La propriété



CODE DU BIEN: 24211001 - 56412 Stahlhofen

La propriété



CODE DU BIEN: 24211001 - 56412 Stahlhofen

La propriété



CODE DU BIEN: 24211001 - 56412 Stahlhofen

La propriété



CODE DU BIEN: 24211001 - 56412 Stahlhofen

La propriété



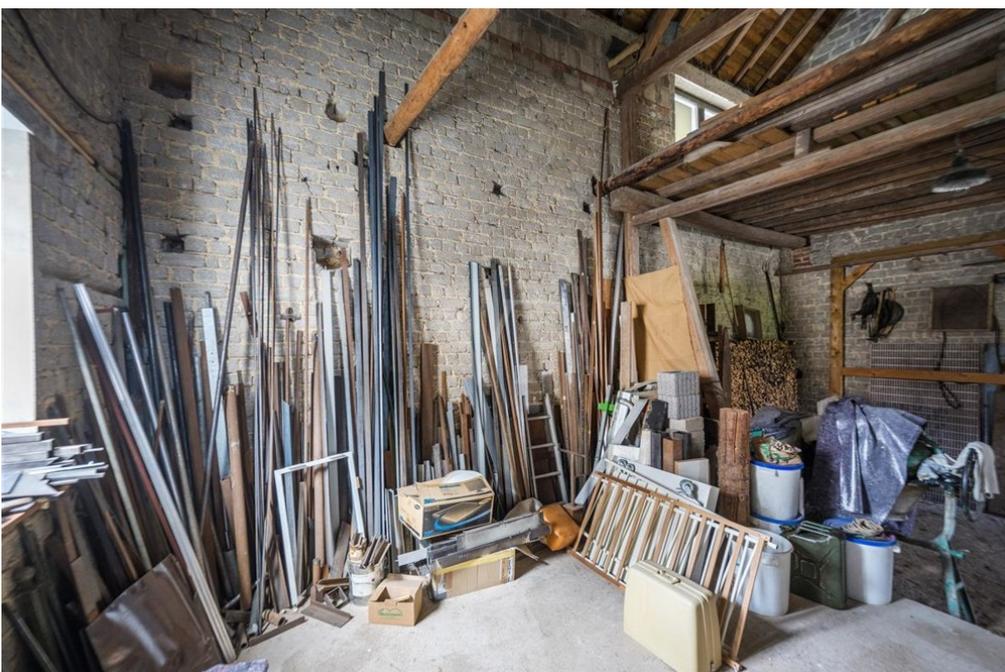
CODE DU BIEN: 24211001 - 56412 Stahlhofen

La propriété



CODE DU BIEN: 24211001 - 56412 Stahlhofen

La propriété



CODE DU BIEN: 24211001 - 56412 Stahlhofen

La propriété



FOCUS

TOP

WALDHEIM
KOBLENZ

2024

WALDHEIM
KOBLENZ

IMMOBILIEN
MKT. #100

VP

VON POLL

IMMOBILIEN

VP

Beste Immobilienfirma

2022

★★★★★

Top 100

Immo-Real Estate

VON POLL IMMOBILIEN
KOBLENZ

Capital

REALTY AGENCY

Top-Makler Koblenz

★★★★★

Immo-Real Estate

VON POLL IMMOBILIEN

Capital

REALTY AGENCY

Top-Makler Koblenz

★★★★★

Immo-Real Estate

VON POLL IMMOBILIEN

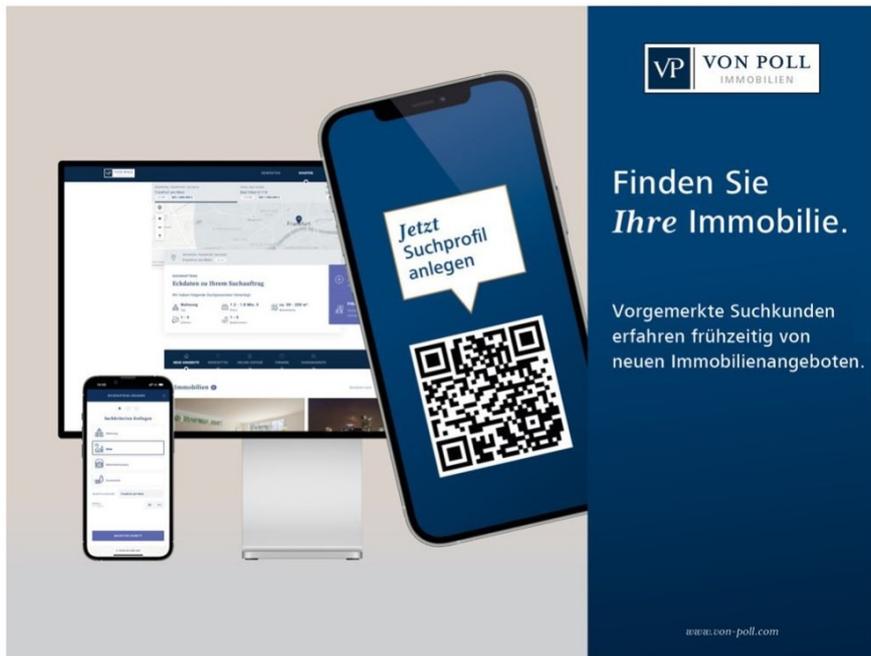
Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team.

Shop Koblenz | Casinostraße 3-5 | 56068 Koblenz | T.: 0261 - 97 36 907 0 | koblenz@von-poll.com

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 24211001 - 56412 Stahlhofen

La propriété



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



VP VON POLL
IMMOBILIEN

 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

CODE DU BIEN: 24211001 - 56412 Stahlhofen

La propriété

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG



VON POLL
FINANCE®



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!



www.vp-finance.de

CODE DU BIEN: 24211001 - 56412 Stahlhofen

Une première impression

Dieses gepflegte Zweifamilienhaus befindet sich in ruhiger Wohnlage auf einem ca. 1181 m² großen Grundstück, nur wenige Fahrminuten von Montabaur und der Autobahn A3 entfernt. Die Wohnfläche verteilt sich hell und großzügig über drei Geschosse und bietet Ihnen mit ca. 224 m² Wohnfläche ausreichend Platz sich zu entfalten. Die Immobilie ist so aufgeteilt, dass der Bereich im Erdgeschoss als zusätzliche, kleine Wohnung mit ca. 65 m² Wohnfläche genutzt werden kann, während das erste Obergeschoss eine Einheit mit dem Zweiten bildet. Zum Wohnhaus gehört eine separate, großzügige Scheune, die über zwei Räume und eine große Werkstatt mit eigenem Eingang verfügt. Ein Teilbereich der Scheune bietet durch die hohen Decken auch Abstellmöglichkeiten für z.B. einen Traktor. Weiter verfügt dieses Angebot über ein großes, sehr gepflegtes Grundstück mit Garten, Gewächshaus und einem Gartenhaus. Die Immobilie bietet Ihnen viele Möglichkeiten, Ihre Wünsche und Ideen umzusetzen.

CODE DU BIEN: 24211001 - 56412 Stahlhofen

Détails des commodités

Getätigte Modernisierungen auf einen Blick:

- ca. 1900 ursprüngliches Baujahr
- ca. 1977 Anbau Wohnzimmer mit darüber liegendem Kinderzimmer u. 2 Garagen
- Werkstatt 1977 an die Scheune angebaut
- ca. 1987 Anbau Treppenhaus
- ca. 1999 2 Decken zum Keller neu gegossen
- ca. 1999 komplette Wohnung im EG renoviert incl. Strom- u. Wasseranschlüsse
- ca. 1999 Bad EG komplett erneuert
- ca. 2002 Küche OG
- ca. 2004 Vordach bei der Haustür
- ca. 2005 Wintergarten
- ca. 2005 Aussentreppe Wintergarten mit direktem Gartenzugang
- ca. 2007 Parkett Wohn- u. Esszimmer OG
- ca. 2011 Bad OG komplett erneuert
- ca. 2014 Neue Gasheizung
- ca. 2014 12 neue Fenster 3-fach verglast (teilweise mit elekt. Rollläden)
- ca. 2014 Sanierung Kachelofen (neuer Heizeinsatz)
- ca. 2014 Korkboden 2. OG
- ca. 2020 Türen OG neu beschichtet
- ca. 2020 Sektionaltor Garage
- ca. 2021 Flur OG Wand und Decke

Ausstattungsmerkmale:

- Teilweise elektrische Rollläden
- 2 Kinderzimmer und kleines Bad (ca. 1990) im Dachgeschoss mit großem Vorraum
- 2 Garagen, eine davon mit Grube
- Gartenhaus mit Küche, Strom- und Wasseranschluss, Ofenanschluss

CODE DU BIEN: 24211001 - 56412 Stahlhofen

Tout sur l'emplacement

Stahlhofen gehört der Verbandsgemeinde Montabaur an und hat derzeit ca. 700 Einwohner. Der Ort besticht vor allem durch die verkehrsgünstige Lage zu Montabaur und das ruhige, naturnahe Wohnumfeld. Kindergarten befindet sich vor Ort. Die Grundschule in Horbach ist mit guten Busverbindungen erreichbar. Die Lage von Montabaur hat sich in den letzten Jahren als einen attraktiven Standort mit hervorragender Verkehrsanbindung über Autobahn und ICE an die Ballungsgebiete um Frankfurt und Köln, entwickelt. Frankfurt und Köln sind mit dem ICE in rund 30 Minuten erreichbar sowie über die Autobahn in ca. 45 Minuten. Koblenz und Limburg erreichen Sie in ca. 20 Minuten. Bundesstraßen führen in die Räume um Koblenz und Wetzlar sowie in die Erholungsräume Naturpark Nassau und Westerwälder Seenplatte. Die Stadt bietet einen hübschen historischen Kern, Einkaufszentren und ein modernes Style Outlet Center. Das historische Schloss beherbergt eine renommierte Verwaltungsakademie. Ein bedeutendes Schulzentrum bietet vielseitige Ausbildungswege an. Kindergärten ergänzen das Spektrum. Zwei Krankenhäuser und zahlreiche Ärzte sind nahe; ebenso die Behörden der Stadt, der Verbandsgemeinde und des Westerwaldkreises.

CODE DU BIEN: 24211001 - 56412 Stahlhofen

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.1.2034. Endenergiebedarf beträgt 213.70 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Die Energieeffizienzklasse ist G. 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.

CODE DU BIEN: 24211001 - 56412 Stahlhofen

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Florian Bender

Casinostraße 3-5 Coblenz
E-Mail: koblenz@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com