

Aarbergen / Panrod

Romantisches Fachwerkhaus im Herzen von Panrod

????????? ??????????: 24192034



www.von-poll.com

???? ??????: 339.000 EUR • ??????????: ca. 184 m² • ??????: 5 • ?????? ????: 455 m²

???????? ??????????: 24192034 - 65326 Aarbergen / Panrod

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24192034 - 65326 Aarbergen / Panrod

?? ??? ??????

???????? ??????????	24192034	????? ???????	339.000 EUR
????????????	ca. 184 m ²	??????	????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	????????????????
?????????	5	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????? ???	3	????? ??????????????	2023
????????????	2	????????????????????	ca. 128 m ²
????? ??????????????	1750	????????????????????	??????
?????? ??????????????	2 x ????????????? ?????? ??????????????, 1 x ???????	????????	WC ?????????????, ??????, ??????, ???????????????? ?????????, ?????????

???????? ??????????: 24192034 - 65326 Aarbergen / Panrod

?????????????? ????????????

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	BEDARF
????????????		????????????	
????? ????????????	?????	????????? ????????	353.30 kWh/m²a
??????????????	28.08.2034	????????????	
??????????????????		????????????	H
????????? ???		??????????????	
????? ????????????	?????	????????????	

???????? ??????????: 24192034 - 65326 Aarbergen / Panrod

?? ?????????



???????? ??????????: 24192034 - 65326 Aarbergen / Panrod

?? ?????????



???????? ??????????: 24192034 - 65326 Aarbergen / Panrod

?? ?????????



???????? ??????????: 24192034 - 65326 Aarbergen / Panrod

?? ?????????



???????? ??????????: 24192034 - 65326 Aarbergen / Panrod

?? ?????????



???????? ??????????: 24192034 - 65326 Aarbergen / Panrod

?? ?????????



???????? ??????????: 24192034 - 65326 Aarbergen / Panrod

?? ?????????



???????? ??????????: 24192034 - 65326 Aarbergen / Panrod

?? ?????????



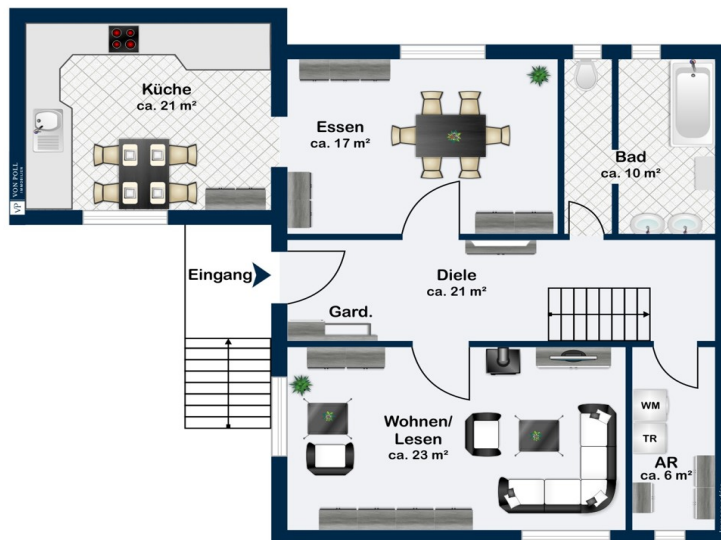
???????? ??????????: 24192034 - 65326 Aarbergen / Panrod

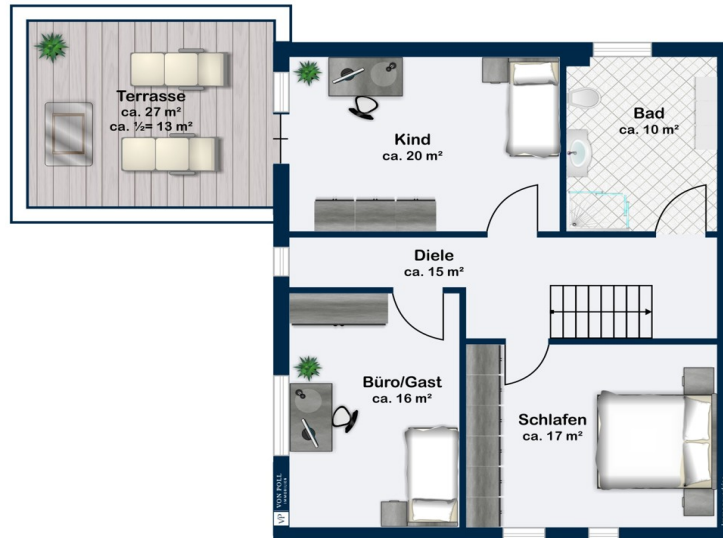
?? ?????????

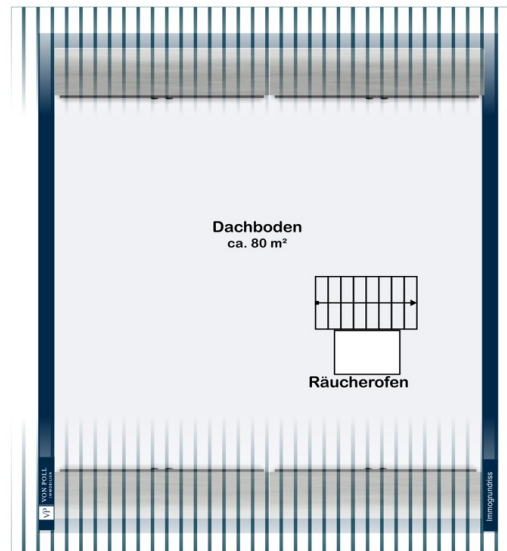


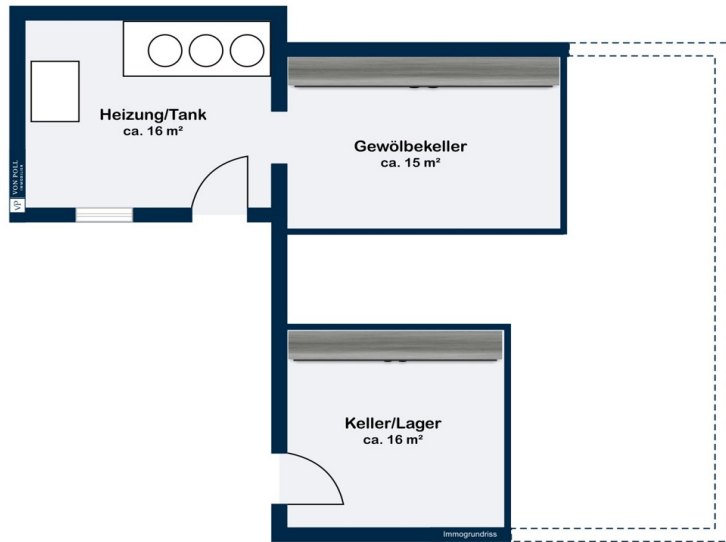
??????? ????????: 24192034 - 65326 Aarbergen / Panrod

???????









???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ?????????????.

??????? ???????: 24192034 - 65326 Aarbergen / Panrod

??? ?????? ???????????

Charmantes Einfamilien-Fachwerkhaus mit liebevoll angelegtem Vorgarten, Garage, mehreren Kfz-Stellplätzen, außergewöhnlich viel Flair und in ruhiger und doch zentraler Lage von Panrod. Ein Schmuckstück für die Familie oder einfach nur zu zweit. Genießen Sie hier die Ruhe vom Alltag in einer gemütlichen Umgebung. Dieses attraktive Fachwerkhaus wurde ca. im Jahr 1750 in typischer Fachwerk Bauweise erstellt, und bis heute liebevoll instandgehalten. Nach wie vor befinden sich im Haus alte Dielen- und Terrazzo Böden, die nach Bedarf freigelegt werden können. Das Fachwerk ist aus massiver Eiche und die Tragebalken sind freigelegt. Ein Haus mit Charakter. Das Grundstück liegt in leichter Hanglage, somit betreten Sie das Objekt über eine Eingangstreppe mit 12 Stufen. Der Dielenbereich verfügt über großzügige ca. 21 m², und bietet genügend Platz für einen Garderobenschrank, Sideboard und Spiegel. Von hier gehen fast alle weiteren Räume ab. Eine große Küche, mit Einbauküche, lässt das Herz eines jeden Hobbykochs höherschlagen. Die Einbauküche inkl. Elektrogeräte verbleibt im Objekt und ist im Kaufpreis enthalten. Ein Frühstückstisch findet hier ebenso seinen Platz. Ferner ist hier ein Abstellraum für Utensilien jeglicher Art, die unsichtbar werden für jeden Besucher. Nebenan liegt direkt das Esszimmer mit wunderschönem Dielenboden. Ein Tisch mit 6 – 8 Stühlen kann problemlos gestellt werden. Ebenso könnte hier eine urige Eckbank für Gemütlichkeit sorgen. Geschmackvolle Materialien verleihen eine wohnliche Atmosphäre. Im behaglichen Wohnzimmer befindet sich ein Kaminofen, der im Winter und in der Übergangszeit für gemütliche Stunden sorgt. Eine Lesecke lässt sich bequem einrichten. Auch hier sind die Deckenbalken freigelegt, die den Fachwerk Charakter wieder spiegeln. Auf dieser Ebene finden Sie weiterhin ein ca. 10 m² großes Tageslichtbad, mit Badewanne, WC, 2 Waschtische mit Unterschrank und Spiegel. Ebenso bietet diese Etage ein Wasch- bzw. Abstellraum. Über eine Holzterrasse gelangen Sie in das Obergeschoss, welches aufgeteilt ist, in drei Schlafzimmer, ein Tageslichtbad und über eine große Terrasse mit Fernblick. Alle Schlafräume weisen eine Wohnfläche von ca. 16 – 20 m² auf. Platz genug für ein Bett, Kleiderschrank und Kommode. Die Terrasse ist nach Süd/West ausgerichtet. Elegante Loungemöbel, oder passend zum Objekt traditionelle Sitzgelegenheiten, machen hier den Alltag zum Urlaub. Das Tageslichtbad befindet sich in einem guten Zustand, und ist im Jahr 1994 erneuert worden. Schönheitsreparaturen wurde zuletzt in 2022 durchgeführt, wie z. Bsp. ein neuer Bodenbelag und das Streichen der Wände und Decke. Es wurde in gedeckten Farben gehalten. Somit haben Sie die freie Auswahl mit Accessoires zu kombinieren. Die Keller- bzw. Lagerräume befinden sich im Untergeschoss und sind mit separaten Eingängen vom Vorgarten aus zu betreten. Ein gemauerter Gewölbekeller darf hier nicht fehlen und ist für die Lagerung von Wein ideal. Die Öl - Heizung wurde im Dezember 2023 komplett

erneuert und umfasst 3 Tanks mit je 1.000l. Der Wasserspeicher beinhaltet ca. 140l, und ist für die Wohnfläche des Objektes überdurchschnittlich. Das Dach wurde im Jahr 2008 ebenfalls komplett erneuert und mit versiegelten Ziegeln versehen. Im Zuge dessen wurden im Dachboden die Holzfenster erneuert. Der Garten wurde liebevoll angelegt. Besonders der weitläufige Vorgarten ist eine Oase zum Entspannen und bietet viel Raum für unterschiedliche Aktivitäten. Er ist zauberhaft mit altem Baumbestand und Sträuchern angelegt, und lädt an heißen Tag zu kühlen Momenten ein. Auf dem Grundstück befinden sich eine Garage und Platz für mehrere Kfz-Stellplätze mit kurzen Wegen zum Hauseingang. Das Objekt befindet sich in einem sehr guten Zustand und ist somit ohne großen Aufwand bezugsbereit. Das Haus hat ein Außenmaß von ca. 10 m x 9 m. Zuzüglich der Anbau der Küche von ca. 5,70 x 4,70 m. Die Grundsteuer liegt bei ca. 96,00 € p.a.

???????? ??????????: 24192034 - 65326 Aarbergen / Panrod

????????????????? ??? ??????????

- Einbauküche mit allen Elektrogeräten und Abstellraum
 - Kaminofen im Wohnzimmer
 - Deckenhöhe Fachwerk typisch – ca. 1,90 – 2,10 m –
 - Teilweise Holzdecken
 - Wände im EG teilweise Rauh Putz
 - Wände im OG Vliestapete
 - Tageslichtbad im EG erneuert in 1992
 - Tageslichtbad im OG erneuert in 1994
- Schönheitsreparaturen in 2022 - neuer Bodenbelag und streichen der Wände und Decke
- Wasch- und Abstellraum im EG
 - Dachboden – Ausbau möglich – inkl. Anschlüsse für Wasser und Heizung -
 - Räucherofen im Dachboden – intakt –
 - Doppelt verglaste Kunststofffenster
 - Teilweise Rollläden und/oder Klappläden
 - Komplettes Dach erneuert in 2008
 - Holzfenster im Dachboden erneuert in 2008
 - Dielenboden im Esszimmer
 - Große Terrasse im OG mit Fernblick
 - Neue Öl - Heizung im Dezember 2023 – Rohre gedämmt -
 - 3 Öltanks mit je 1.000 l Speicherkapazität
 - Warmwasser Tank ca. 140 l Speicher
 - Elektrik neu in 1992
 - Heizkörper neu in 1992
 - Fachwerk aus massiver Eiche
 - Tragebalken in der Decke sind freigelegt
 - Garage
 - Kfz – Abstellplätze (ca. 2-3)
 - Liebevoll angelegter Vorgarten mit altem Baumbestand und Sträuchern
 - Zisterne zur Bewässerung im Vorgarten
 - Außenwand in Nord Lage ist verputzt
 - Heizungsraum / Lagerraum
 - Gewölbekeller
 - Lagerraum / Kellerraum
 - SAT – Anschluss
 - Diverse Möbel können bei Bedarf übernommen werden
 - Zugang zur darüber liegenden Straße

- Außenmaß ca. 9 x 10 M

Verschiedene Bodenbeläge sind in der Vergangenheit lose verlegt worden. Zum großen Teil wurden die Original Böden erhalten. So befindet sich im Obergeschoss

Holzdielenboden, der bei Bedarf ohne großen Aufwand freigelegt werden kann.

Es besteht die Möglichkeit einen ca. 140 m² großen Gemüsegarten, der ca. 400 m vom Haus entfernt liegt, zu erwerben. Kaufpreis VHB 3.000,00 €.

Das Objekt wird zum Juli/August 2025 freigestellt. Über die Kaufabwicklung informieren wie Sie gerne in einem persönlichen Gespräch.

??????? ???????: 24192034 - 65326 Aarbergen / Panrod

??? ??? ??? ????????????

Die Gemeinde Aarbergen liegt zwischen Limburg und Wiesbaden, gehört dem Rheingau-Taunus-Kreis an, und gliedert sich in folgende sechs Ortsteile auf: Kettenbach, Daisbach, Hausen über Aar, Michelbach, Panrod und Rückershausen. Die Einwohnerzahl liegt insgesamt bei ca. 6.300. Der Sitz der Gemeindeverwaltung befindet sich im Ortsteil Kettenbach. Panrod - Das Ortsbild von Panrod weist verschiedene historische Gebäude auf, die teilweise unter Denkmalschutz stehen, z. Bsp. ist die Evangelische Kirche ein denkmalgeschütztes Gebäude. Ebenso zeichnet sich Panrod durch eine gemischte Bevölkerungsstruktur aus, und umfasst in der Gemeinde ca. 640 Einwohner. Das Ortsbild wird bestimmt durch bäuerliche Höfe, die jedoch größtenteils modern überformt, sind. Der ländlich geprägte Ortsteil ist umgeben von traumhafter schöner Natur mit großem Wohlfühlfaktor. Grundschulen und Kindergärten befinden sich in den Nachbargemeinden, Michelbach und Kettenbach. Weiterführende Schulen in Hahnstätten, Idstein und Limburg. Nahegelegene Einkaufsmöglichkeiten wie, Rewe, Lidl und Netto, finden Sie ebenfalls in Michelbach und Kettenbach. Und, verschiedene Ärzte, Vereine, Restaurants und öffentliche Einrichtungen. Als Autofahrer erreichen Sie in ca. 10 Minuten die Anschlussstelle zur A3 in Richtung Limburg oder Frankfurt am Main. Der Frankfurter Flughafen ist ca. 40 Autominuten entfernt. Eine nahegelegene Bushaltestelle erreichen Sie fußläufig in ca. 280 m. Die attraktiven Möglichkeiten der Naherholung, sowie moderner, zeitgemäßer Wohnraum und die Nähe ins komplette Rhein-Main-Gebiet machen Aarbergen zu einem hervorragenden Standortfaktor.

???????? ??????????: 24192034 - 65326 Aarbergen / Panrod

?????? ????????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.8.2034. Endenergiebedarf beträgt 353.30 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1750. Die Energieeffizienzklasse ist H.

???????? ??????????: 24192034 - 65326 Aarbergen / Panrod

????????????? ??????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Katharina Lichtenberg-Weck

Bahnhofstraße 2 Idstein
E-Mail: idstein@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com