

Guckheim

Charmantes, saniertes Bauernhaus am Feldrand - idyllischer Bachlauf und freier Blick ins Grüne

VP azonosító: 24211020



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 315.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 179 m² • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 767 m²

VP azonosító: 24211020 - 56459 Guckheim

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az els? benyomás
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24211020 - 56459 Guckheim

Áttekintés

VP azonosító	24211020
Hasznos lakótér	ca. 179 m ²
Tet? formája	Nyeregtet?
Szobák	5
Hálósobák	4
FÜRD?SZOBÁK	1

Vételár	315.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2015
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 138 m ²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Szauna, Kandalló, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 24211020 - 56459 Guckheim

Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratára	10.04.2034
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	294.10 kWh/m ² a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1920

VP azonosító: 24211020 - 56459 Guckheim

Az ingatlan



VP azonosító: 24211020 - 56459 Guckheim

Az ingatlan



VP azonosító: 24211020 - 56459 Guckheim

Az ingatlan



VP azonosító: 24211020 - 56459 Guckheim

Az ingatlan



VP azonosító: 24211020 - 56459 Guckheim

Az ingatlan



VP azonosító: 24211020 - 56459 Guckheim

Az ingatlan



VP azonosító: 24211020 - 56459 Guckheim

Az ingatlan



VP azonosító: 24211020 - 56459 Guckheim

Az ingatlan



VP 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

FOCUS TOP
WALDHEIM
KOBLENZ
2024

VP
Beste Immobilienmakler
2022
★★★★★
Top 100
Immobilienmakler
VON POLL IMMOBILIEN
KOBLENZ

Capital
REALTY AGENCY
Top-Makler Koblenz
★★★★★
VON POLL IMMOBILIEN

VP azonosító: 24211020 - 56459 Guckheim

Az ingatlan



**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

VP azonosító: 24211020 - 56459 Guckheim

Az ingatlan

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!

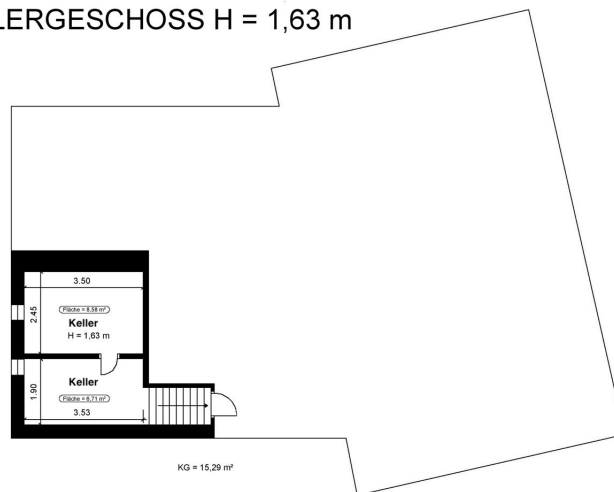


www.vp-finance.de

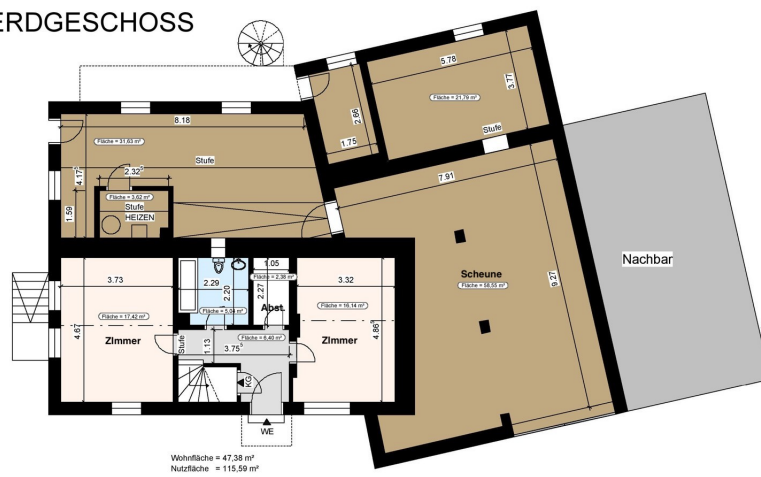
VP azonosító: 24211020 - 56459 Guckheim

Alaprajzok

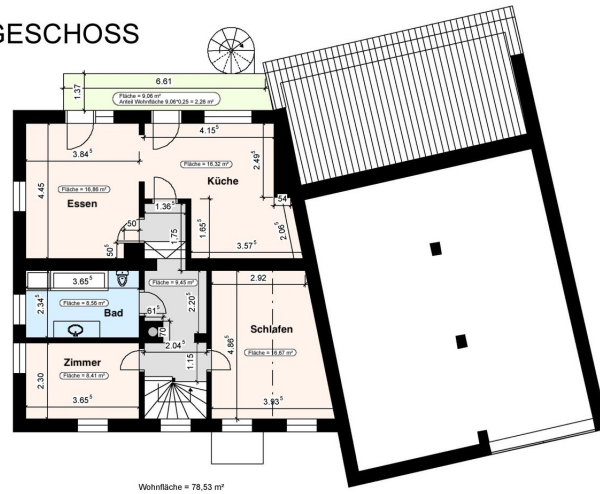
KELLERGESCHOSS H = 1,63 m



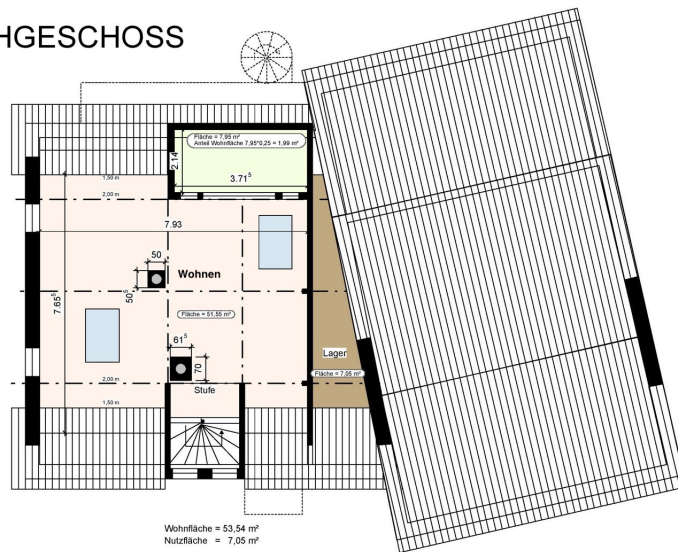
ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS



DACHGESCHOSS



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 24211020 - 56459 Guckheim

Az els? benyomás

Idyllisch am Ortsrand, in einer reinen Anliegerstraße gelegen und angrenzend an den Elbbach, bietet Ihnen dieses liebevoll sanierte Einfamilienhaus genügend Platz, sich zu entfalten. Das Wohnhaus mit Scheune wurde ca. 1900 erbaut und ca. 1958 um einen Anbau erweitert. Seit 2015 wurde es unter Beibehaltung vieler authentischer Details modernisiert und restauriert. Details: - Aufgearbeitete Türelemente (2015) - Böden in Echtholzparkett, Linoleum und Fliesen - Teilweise Austausch der Fenster (innen Holz, außen Aluminium) (2015), teilweise Aufarbeitung der Holzfenster auf 2-fach Verglasung - Erneuerung der Heiz- und Stromleitungen (2015) - Einbauküche der Marke Zeyko - Balkon von Küche aus mit Wendeltreppe in den Garten - Erneuerung des Scheunendachs mit Trapezblech (2020) - Erneuerung der Haustür - Anstrich der Fassade (2020) - Unterschiedliche Deckenhöhen zwischen 2,00- 2,48 m - Kamin im Büro (Erdgeschoss) - Scheune an Nachbarhaus angebaut - Dach des Wohnhauses mit Pfannen eingedeckt - Gas- Zentralheizung von 2015 Highlight des Hauses ist das Dachgeschoss, das bis unter den First geöffnet und ausgebaut wurde und nun als Wohnzimmer mit mehreren gemütlichen Sitzbereichen dient. Der Kaminofen sorgt hier für wohlige Wärme. Vom Balkon aus haben Sie einen fantastischen Weitblick über Felder und Wiesen. Das Grundstück ist pflegeleicht mit einem kleinen Gartenteich sowie einem idyllischem Terrassenbereich angelegt und bietet besondere Ruhe und Behaglichkeit. Naturliebhaber können von hier z.B. den seltenen Eisvogel beobachten. Abgerundet wird das gepflegte Wohnhaus durch die angebaute Scheune, die aus dem 17. Jahrhundert stammt, im original abgebaut und vor Ort neu aufgebaut wurde. Diese bietet neben Ihren ca. 9,40 m hohen Decken auch Platz für ein Wohnmobil sowie weitere diverse Abstellflächen und eine Werkstatt für Heimwerker.

VP azonosító: 24211020 - 56459 Guckheim

Minden a helyszínr?!

Guckheim ist eine Wohngemeinde in Rheinland-Pfalz mit ausgeprägtem Vereinsleben. Der idyllisch im Elbbachtal gelegene Ort liegt in der Mittelgebirgslage des Westerwaldes und gehört der Verbandsgemeinde Westerburg an. Im Laufe der letzten Jahrzehnte hat in Guckheim – wie in fast allen Orten im Westerwald – eine Wandlung vom landwirtschaftlich geprägten Dorf zur lebendigen Wohngemeinde stattgefunden. Guckheim wird durch die Regionalbusse der Linie 116 (Montabaur Konrad-Adenauer-Platz – Montabaur Bahnhof/FOM – Guckheim – Westerburg Bahnhof) angefahren. Die nächstgelegene Anschlussmöglichkeit an den Eisenbahnverkehr ist der Bahnhof Westerburg, hier verkehrt die Regionalbahnlinie 90 (Limburg (Lahn) – Diez Ost – Westerburg – Hachenburg – Altenkirchen – Au(Sieg) – Wissen (Sieg) – Siegen) nach dem Rheinland-Pfalz-Takt täglich im Stundentakt. Die Bundesautobahn 3/E 35 ist über die (Abfahrt Diez/Nentershausen) erreichbar, die Bundesstraßen 8 und 255 geben ebenso eine gute Verkehrsinfrastruktur. Im Ort befinden sich eine Kindertagesstätte und eine Grundschule, was das ganze vor allem für Familien attraktiv macht.

VP azonosító: 24211020 - 56459 Guckheim

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.4.2034. Endenergiebedarf beträgt 294.10 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1920. Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

VP azonosító: 24211020 - 56459 Guckheim

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Florian Bender

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com