

Heiligenroth

Neuwertiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und vielfältiger Nutzung

CODICE OGGETTO: 24211042



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 635.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 225 m² • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 621 m²

CODICE OGGETTO: 24211042 - 56412 Heiligenroth

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24211042 - 56412 Heiligenroth

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24211042
Superficie netta	ca. 225 m ²
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	8
Camere da letto	7
Bagni	2
Anno di costruzione	2013
Garage/Posto auto	4 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	635.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 51 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 24211042 - 56412 Heiligenroth

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Gas
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	09.10.2033
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	91.00 kWh/m ² a
Classe di efficienza energetica	C

CODICE OGGETTO: 24211042 - 56412 Heiligenroth

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24211042 - 56412 Heiligenroth

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24211042 - 56412 Heiligenroth

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24211042 - 56412 Heiligenroth

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24211042 - 56412 Heiligenroth

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24211042 - 56412 Heiligenroth

La proprietà



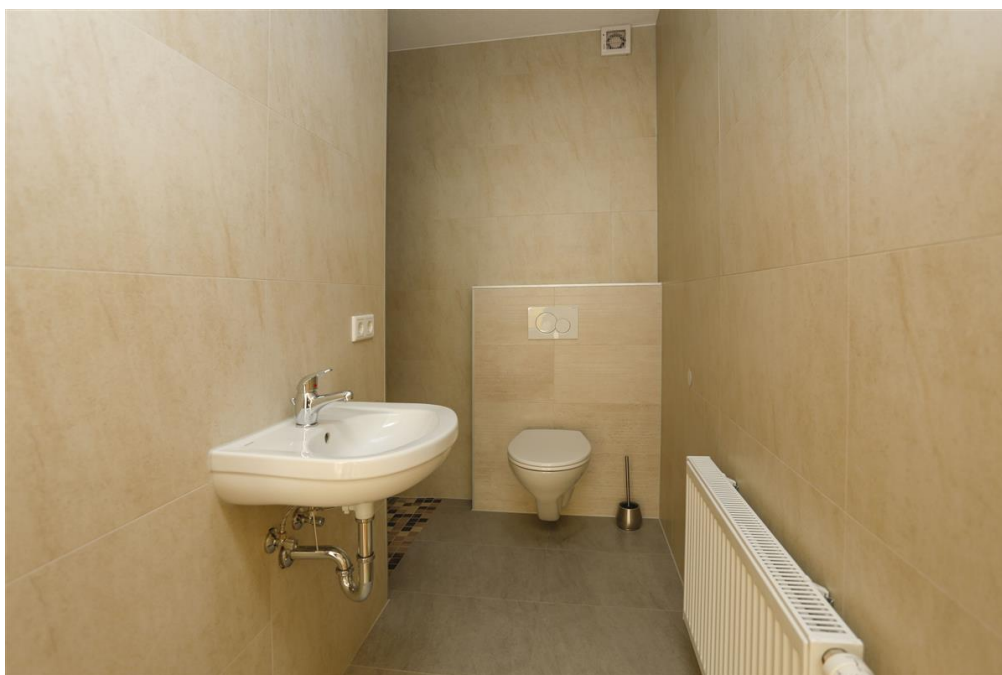
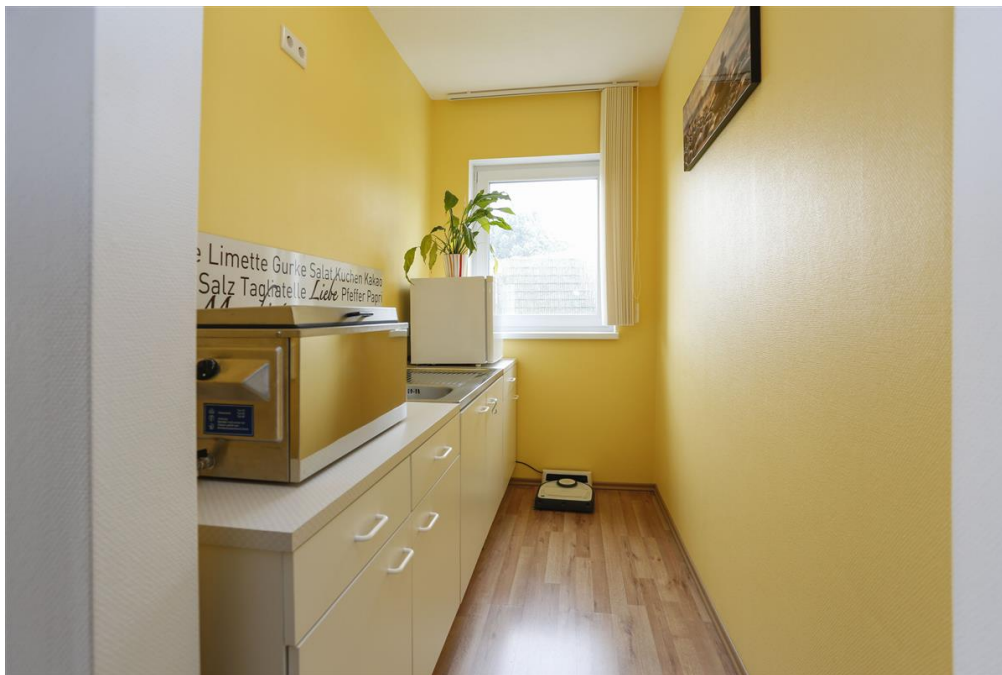
CODICE OGGETTO: 24211042 - 56412 Heiligenroth

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24211042 - 56412 Heiligenroth

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24211042 - 56412 Heiligenroth

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24211042 - 56412 Heiligenroth

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24211042 - 56412 Heiligenroth

La proprietà



**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
WÄHLER DER
KUNDEN
2024
VON POLL IMMOBILIEN
KOBLENZ

VP
Beste Immo-Service
2022
★★★★★
VON POLL IMMOBILIEN
KOBLENZ

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

CODICE OGGETTO: 24211042 - 56412 Heiligenroth

La proprietà



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

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

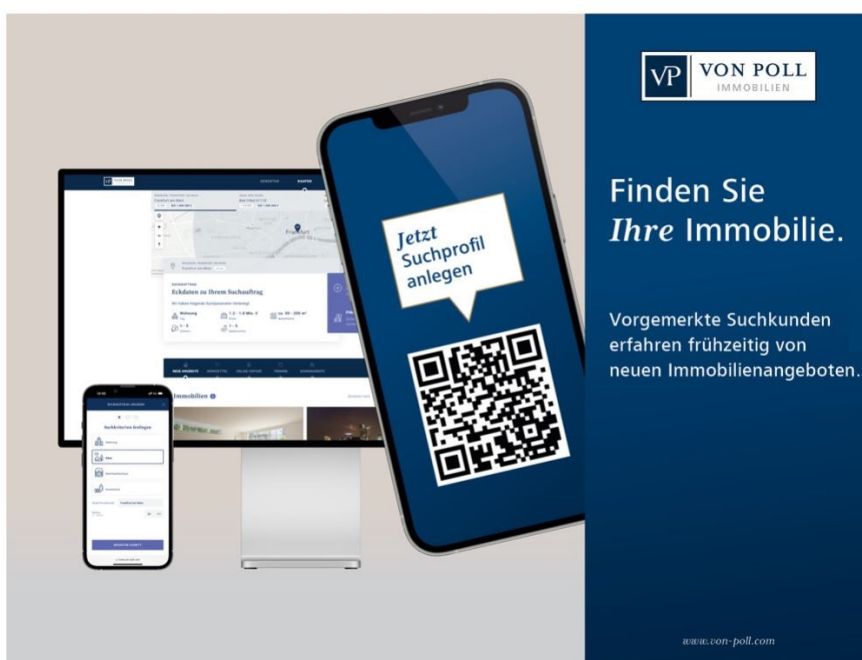
Wir freuen uns darauf, Sie zu beraten!



www.vp-finance.de

CODICE OGGETTO: 24211042 - 56412 Heiligenroth

La proprietà



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Jetzt
Suchprofil
anlegen

CODICE OGGETTO: 24211042 - 56412 Heiligenroth

Una prima impressione

Zum Verkauf steht dieses gepflegte Einfamilienhaus mit 4 Zimmern, aus dem Baujahr 2013, idyllisch am Ortsrand von Heiligenroth gelegen, nur wenige Minuten von Spazierwegen über Felder und Wiesen entfernt. Diese Immobilie überzeugt nicht nur durch ihr neuwertiges Baujahr, sondern auch durch die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Highlights des Hauses: - ****Einliegerwohnung:**** Die derzeit als Praxis genutzte ca. 85 m² große Einliegerwohnung kann problemlos in eine eigenständige Wohneinheit mit 4 Zimmern, kleiner Küche sowie einem Duschbad und separatem, barrierefreien Eingang umgewandelt werden. Ideal für Mehrgenerationenwohnen oder als zusätzliche Einnahmequelle durch Vermietung. - ****Wohnkomfort auf einer Ebene:**** Das gesamte Haus ist so konzipiert, dass es bequem auf einer Ebene genutzt werden kann, was es besonders attraktiv für Familien und ältere Menschen macht. - ****Gemütlichkeit und moderne Technik:**** Das Wohnzimmer ist mit einem einladenden Kamin ausgestattet, der für behagliche Stunden sorgt. Elektrische Rollläden und eine effiziente Fußbodenheizung in Kombination mit einer Gas-Zentralheizung tragen zum modernen Wohnkomfort bei. - ****Offene Küche:**** Die stilvolle, offene Küche mit hochwertigen Einbaumöbeln ist das Herzstück des Hauses und lädt zum gemeinsamen Kochen und Verweilen ein. - ****Großzügige Außenanlagen:**** Zur Immobilie gehört ein ca. 621 m² großes Grundstück, das über eine großzügige Terrasse und ein ebenerdiges Gartengrundstück verfügt. Eine Doppelgarage mit Zugang zum Haus sowie zusätzliche Stellplätze direkt vor dem Haus stehen für Ihre PKW zur Verfügung. Dieses Einfamilienhaus bietet Ihnen und Ihrer Familie nicht nur ein gemütliches Zuhause, sondern auch flexible Nutzungsmöglichkeiten.

CODICE OGGETTO: 24211042 - 56412 Heiligenroth

Dettagli dei servizi

Details:

- 3- fach verglaste Kunststofffenster mit elektrischen Rollläden
- Fußbodenheizung in der Hauptwohnung
- Heizkörper in der Einliegerwohnung
- Böden mit Laminat und Fliesen
- Einliegerwohnung mit separaten Zählern
- Warmwasser über Heizung
- Doppelgarage mit Zugang ins Haus
- Gemeinschaftlicher Waschraum im Souterrain
- Kamin im Wohnzimmer
- Einbauküche mit separatem Abstellraum
- Schlafzimmer mit Ankleide (in Hauptwohnung)
- Galfaseranschluss ist beantragt

Angrenzend befindet sich ein neues Wohngebiet, dass sich gerade in der Restbebauung befindet. Die Fertigstellung der Straße erfolgt noch und wird vom Eigentümer auf eigene Kosten endabgerechnet.

CODICE OGGETTO: 24211042 - 56412 Heiligenroth

Tutto sulla posizione

Das Haus befindet sich in einem sehr schönen und gepflegten Wohngebiet in Ortsrandlage von Heiligenroth. Heiligenroth beherbergt ca. 1300 Einwohner und gehört der Verbandsgemeinde Montabaur an, deren Stadt Sie in ca. 3 km erreichen. Im Ort selber finden Sie einen Kindergarten, einen Metzger, einen Friseur, sowie zahlreiche Vereine. Weiterführende Schulen finden Sie im 3 km entfernten Montabaur. Der Ort liegt südlich der A3, direkt an der Autobahnanschlussstelle Montabaur. Das dazugehörige Industriegebiet befindet sich getrennt vom Ortskern. Dort finden Sie ein vielfältiges Angebot von Service- und Einkaufsangeboten wie Supermärkte, Baumärkte oder Möbelhäuser. Den ICE-Bahnhof in Montabaur erreichen Sie mit dem Auto in ca. 5 Minuten und macht diese Immobilie vor allem für Pendler interessant, da Sie bequem in ca. 30 Minuten in den Ballungszentren Köln und Frankfurt sind.

CODICE OGGETTO: 24211042 - 56412 Heiligenroth

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.10.2033. Endenergieverbrauch beträgt 91.00 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2013. 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.

CODICE OGGETTO: 24211042 - 56412 Heiligenroth

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Florian Bender

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com