

Sörth

# Vom Bauernhof zum Traumhaus: Eine Oase der Gemütlichkeit in historischem Fachwerk

CODICE OGGETTO: 24325007



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

PREZZO D'ACQUISTO: 348.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 241 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.052 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 24325007 - 57636 Sörth**

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

**CODICE OGGETTO: 24325007 - 57636 Sörth**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24325007
Superficie netta	ca. 241 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	7
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1790
Garage/Posto auto	4 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	348.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2021
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	legno
Superficie lorda	ca. 45 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 24325007 - 57636 Sörth

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Legally not required
Fonte di alimentazione	Elettrico		

CODICE OGGETTO: 24325007 - 57636 Sörth

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24325007 - 57636 Sörth

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24325007 - 57636 Sörth

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24325007 - 57636 Sörth

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24325007 - 57636 Sörth

## La proprietà



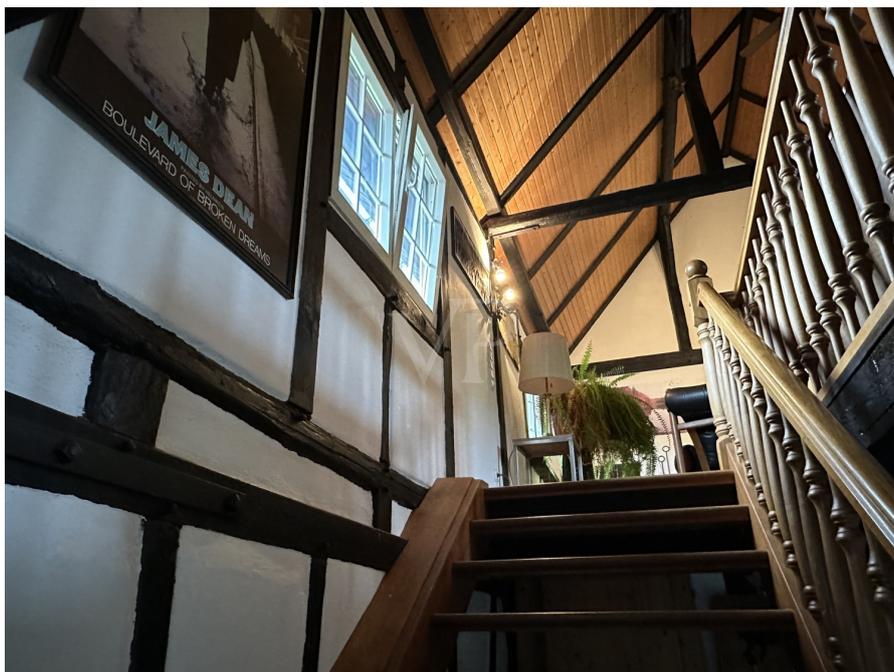
CODICE OGGETTO: 24325007 - 57636 Sörth

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24325007 - 57636 Sörth

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24325007 - 57636 Sörth

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24325007 - 57636 Sörth

## La proprietà



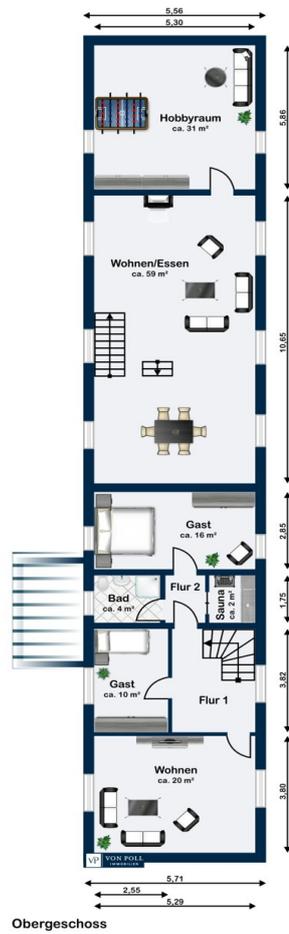
CODICE OGGETTO: 24325007 - 57636 Sörth

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24325007 - 57636 Sörth

## Planimetrie





Erdgeschoss

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 24325007 - 57636 Sörth**

## Una prima impressione

Das charmante Bauernhaus stammt etwa aus dem Baujahr um 1790 und befindet sich auf einem ca. 1052 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Durch den Ausbau der ehemaligen Scheune bietet dieses Raumwunderhaus seinen neuen Eigentümern eine Wohnfläche von ca. 241 m<sup>2</sup> sowie 45m<sup>2</sup> Nutzfläche. Das sehr gepflegte und durchgängig, liebevoll sanierte Haus besticht mit seinem rustikalen Charme. Das gesamte Fachwerkhaus wurde 1997 vom Sockel bis zum Dach kernsaniert. Im Jahr 2021 wurde das Dach neu gedeckt und gedämmt. Dank der besonderen Bauweise steht dieses Fachwerk-Quereinhaus unter Denkmalschutz. Durch die frühere Nutzung bietet sich eine besondere Grundrissgestaltung. In der einen Haushälfte befindet sich zurzeit die Wohneinheit. Die andere Haushälfte beherbergt überwiegend die Schlafräume sowie Bäder, Sauna und Gäste-, Kinderzimmer, Hobby oder Büro. Beim Betreten des Eingangsbereichs der einen Hausseite führt der Weg direkt in einen gemütlichen Wohn- und Essbereich mit einem einladenden Kachelofen. Von hier aus gelangt man in die Küche, die einen direkten Zugang zur vorderen Terrasse bietet. Das Schlafzimmer im Erdgeschoss verfügt über eine separate Garderobe und ein angrenzendes Badezimmer. Im Obergeschoss befinden sich drei weitere Schlaf- oder Gästezimmer sowie ein zweites Badezimmer. Zusätzlich befindet sich auf der Etage eine Sauna und einen Kamin für kuschelige Wintertage. Der ausgebauter Dachboden bietet reichlich Stauraum oder kann als Arbeitsbereich, Spiel- sowie Gästezimmer genutzt werden. Die angrenzende, ehemalige Scheune wurde zu einem sehr repräsentativen Wohn(T)raum ausgebaut. Im Erdgeschoss befindet sich eine großzügige Küche. Im Obergeschoss ist ein ca. 60m<sup>2</sup> großer Wohnraum, der sicher bald das Herzstück ihres neuen Zuhauses wird. Der wunderbare Raum, der ideal für gesellige Abende ist, besticht durch seine offene Balken- und Dachkonstruktion und einen zusätzlichen Dauerbrandofen. Der angrenzende Hobbyraum verfügt über einen Lastenaufzug, um schwere Gegenstände, wie z.B. Feuerholz bequem nach oben zu transportieren. Der praktisch angelegte Außenbereich punktet mit einer Terrasse und einem Garten hinter dem Haus, sowie einer großzügigen Gartenpartyhütte. Verbringen Sie hier zukünftig unvergessliche Momente mit Freunden und Familie. Dieses einzigartige Bauernhaus vereint historischen Charme mit modernem Komfort und bietet genügend Raum für individuelle Entfaltungsmöglichkeiten. Ideal für Familien, hervorragend geeignet für eine Nutzung als Mehrgenerationenhaus oder Menschen, die Leben und Arbeiten unter einem Dach verbinden möchten. Die idyllische Lage des Anwesens lädt dazu ein, die Ruhe und Natur zu genießen. Sie lieben das Landleben und suchen nach einem außergewöhnlichen Haus, in dem Sie sich richtig Zuhause fühlen können? Dann sichern Sie sich jetzt Ihren Besichtigungstermin und überzeugen sich selbst!

CODICE OGGETTO: 24325007 - 57636 Sörth

## Dettagli dei servizi

Saniertes Fachwerkhaus  
Umgebautes Bauernhaus  
Großzügiger Eingangsbereich  
Gemütlicher Wohn-/Essbereich mit Kachelofen  
Geräumiges Schlafzimmer mit direktem Zugang zum Badezimmer  
Küche mit Zugang zur vorderen Terrasse  
3 Schlaf/Gästezimmer im Obergeschoss sowie einem weiteren Holzofen und eine Sauna  
Ausgebauter Dachboden  
Anliegende ausgebaute Scheune  
Einbauküche  
WC  
Großzügiger Raum mit offenem Dach und Dauerbrandofen  
Hobbyraum mit Lastenaufzug

**CODICE OGGETTO: 24325007 - 57636 Sörth**

## Tutto sulla posizione

Sörth, eine malerische Gemeinde im idyllischen Westerwald gelegen, bietet seinen Bewohnern eine harmonische Verbindung von ländlicher Ruhe und guter Anbindung. Mit seiner Lage etwa 3 Kilometer nordöstlich von Altenkirchen und in bequemer Reichweite zu den Städten Bonn, Köln und Koblenz, sowie etwa 10 Kilometer nordwestlich von Hachenburg, präsentiert sich Sörth als ein Ort, der die Vorzüge des Landlebens mit der Nähe zu urbanen Zentren vereint. Die Verkehrsanbindung von Sörth ist besonders für Autofahrer äußerst günstig. Die Autobahn A3, eine der wichtigsten Verkehrsadern Deutschlands, verläuft in unmittelbarer Nähe und ermöglicht eine schnelle und bequeme Anbindung an das überregionale Straßennetz. Dank gut ausgebauter Straßeninfrastruktur ist es Bewohnern und Besuchern gleichermaßen möglich, die umliegenden Städte problemlos zu erreichen, um die dortigen Einrichtungen und Dienstleistungen zu nutzen sowie die kulturellen Angebote zu genießen. In Sörth findet man die perfekte Balance zwischen einem beschaulichen Lebensstil inmitten der Natur des Westerwaldes und den Annehmlichkeiten einer modernen Infrastruktur und Verkehrsanbindung.

**CODICE OGGETTO: 24325007 - 57636 Sörth**

## Ulteriori informazioni

**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: 24325007 - 57636 Sörth**

## Partner di contatto

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

Claudia Fischer-Eick

---

Marktplatz 27 Linz sul Reno

**E-Mail:** [linz@von-poll.com](mailto:linz@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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