

Heiligenroth

# Neuwertiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung am Feldrand gelegen

Número da propriedade: 24211042



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

PREÇO DE COMPRA: 635.000 EUR • ÁREA: ca. 225 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 8 • ÁREA DO TERRENO: 621 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24211042 - 56412 Heiligenroth

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24211042 - 56412 Heiligenroth

## Numa vista geral

Número da propriedade	24211042	Preço de compra	635.000 EUR
Área	ca. 225 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	8	Tipo de construção	Sólido
Quartos	7	Área útil	ca. 51 m <sup>2</sup>
Casas de banho	2	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida
Ano de construção	2013		
Tipo de estacionamento	4 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 2 x Garagem		

Número da propriedade: 24211042 - 56412 Heiligenroth

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	91.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	09.10.2033	Classificação energética	C
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2013

Número da propriedade: 24211042 - 56412 Heiligenroth

## O imóvel





Número da propriedade: 24211042 - 56412 Heiligenroth

## O imóvel



Número da propriedade: 24211042 - 56412 Heiligenroth

## O imóvel



Número da propriedade: 24211042 - 56412 Heiligenroth

## O imóvel





Número da propriedade: 24211042 - 56412 Heiligenroth

## O imóvel



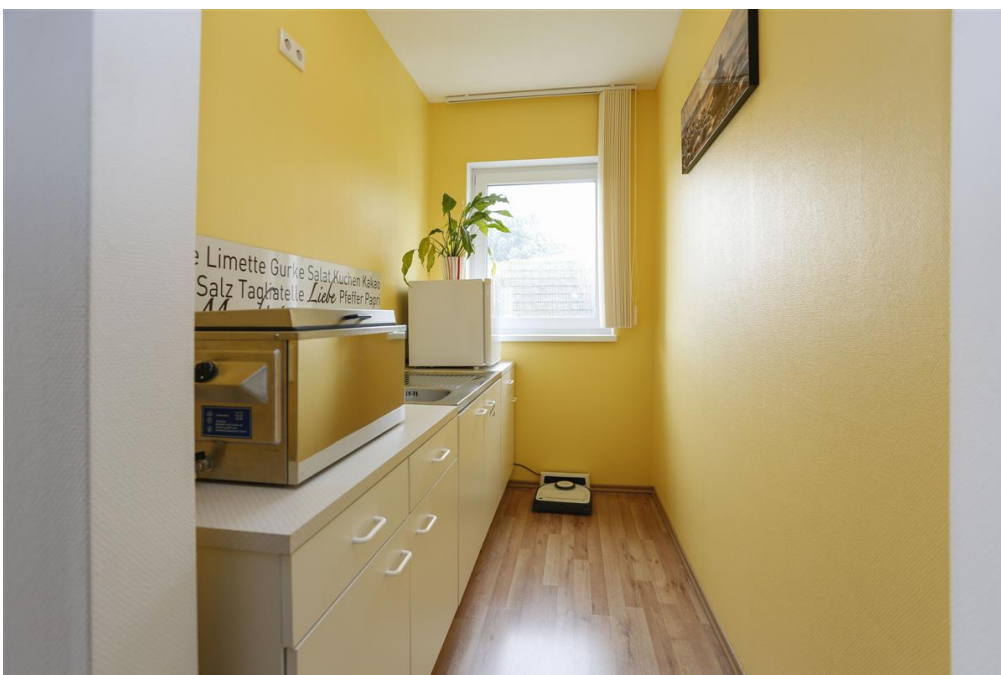
Número da propriedade: 24211042 - 56412 Heiligenroth

## O imóvel



Número da propriedade: 24211042 - 56412 Heiligenroth

## O imóvel





Número da propriedade: 24211042 - 56412 Heiligenroth

## O imóvel





Número da propriedade: 24211042 - 56412 Heiligenroth

## O imóvel



Número da propriedade: 24211042 - 56412 Heiligenroth

## O imóvel



Número da propriedade: 24211042 - 56412 Heiligenroth

## O imóvel



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

**FOCUS**  
TOP  
NATIONALER  
AKTIVISTEN  
2024  
VON POLL IMMOBILIEN  
FAKT-FELD

**VP**  
Bank Immobilienstars  
2022  
★★★★★  
In den Top 100  
Immobilienstars in Europa  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

**Capital**  
RECHTSANWALT  
TOP-MAKLER KOBLENZ  
★★★★★  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ



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



Número da propriedade: 24211042 - 56412 Heiligenroth

## O imóvel

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG



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!

**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



Número da propriedade: 24211042 - 56412 Heiligenroth

## Uma primeira impressão

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 ca. 85 m<sup>2</sup> große Einliegerwohnung kann separat zur Wohneinheit mit 4 Zimmern, kleiner Küche sowie einem Duschbad und separatem, barrierefreien Eingang genutzt werden. Ideal für Mehrgenerationen- Wohnen 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 m<sup>2</sup> 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.

Número da propriedade: 24211042 - 56412 Heiligenroth

## Detalhes do equipamento

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.

Número da propriedade: 24211042 - 56412 Heiligenroth

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 24211042 - 56412 Heiligenroth

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.10.2033. Endenergieverbrauch beträgt 91.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.



Número da propriedade: 24211042 - 56412 Heiligenroth

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Florian Bender

---

Casinostraße 3-5 Koblenz  
E-Mail: [koblenz@von-poll.com](mailto:koblenz@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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