

Mittelhof

# Einziehen und wohlfühlen!

Número da propriedade: 24049025

EXKLUSIV



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

PREÇO DE COMPRA: 749.000 EUR • ÁREA: ca. 250 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 9 • ÁREA DO TERRENO: 1.965 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24049025 - 57537 Mittelhof

- 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: 24049025 - 57537 Mittelhof

## Numa vista geral

Número da propriedade	24049025
Área	ca. 250 m <sup>2</sup>
Forma do telhado	Telhado campo único
Quartos	9
Quartos	4
Casas de banho	2
Ano de construção	2003
Tipo de estacionamento	4 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 2 x Garagem

Preço de compra	749.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2024
Área útil	ca. 88 m <sup>2</sup>
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Piscina, Sauna, Jardim / uso partilhado, Varanda

Número da propriedade: 24049025 - 57537 Mittelhof

## Dados energéticos

Fonte de Energia	Energia geotérmica	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Certificado Energético válido até	11.11.2033	Consumo final de energia	43.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Aquecimento	Geotérmico	Classificação energética	A

Número da propriedade: 24049025 - 57537 Mittelhof

## O imóvel



Número da propriedade: 24049025 - 57537 Mittelhof

## O imóvel



Número da propriedade: 24049025 - 57537 Mittelhof

## O imóvel



Número da propriedade: 24049025 - 57537 Mittelhof

## O imóvel





Número da propriedade: 24049025 - 57537 Mittelhof

## O imóvel



Número da propriedade: 24049025 - 57537 Mittelhof

## O imóvel



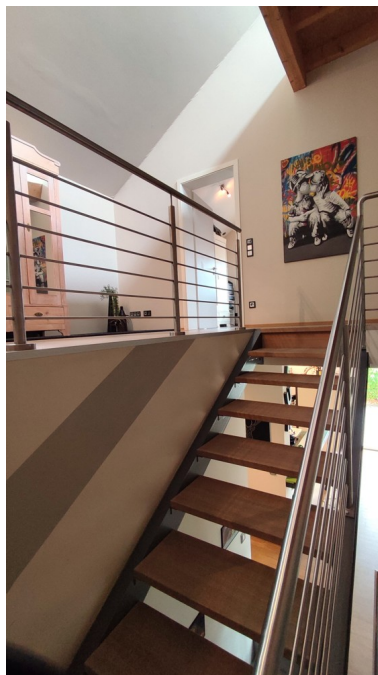
Número da propriedade: 24049025 - 57537 Mittelhof

## O imóvel



Número da propriedade: 24049025 - 57537 Mittelhof

## O imóvel



Número da propriedade: 24049025 - 57537 Mittelhof

## O imóvel



Número da propriedade: 24049025 - 57537 Mittelhof

## O imóvel



Número da propriedade: 24049025 - 57537 Mittelhof

## O imóvel



Número da propriedade: 24049025 - 57537 Mittelhof

## O imóvel





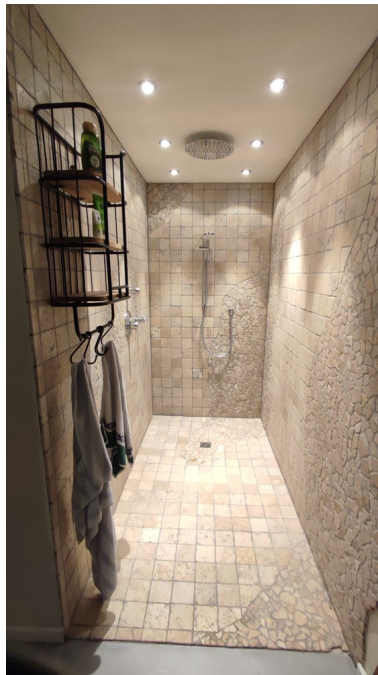
Número da propriedade: 24049025 - 57537 Mittelhof

## O imóvel



Número da propriedade: 24049025 - 57537 Mittelhof

## O imóvel



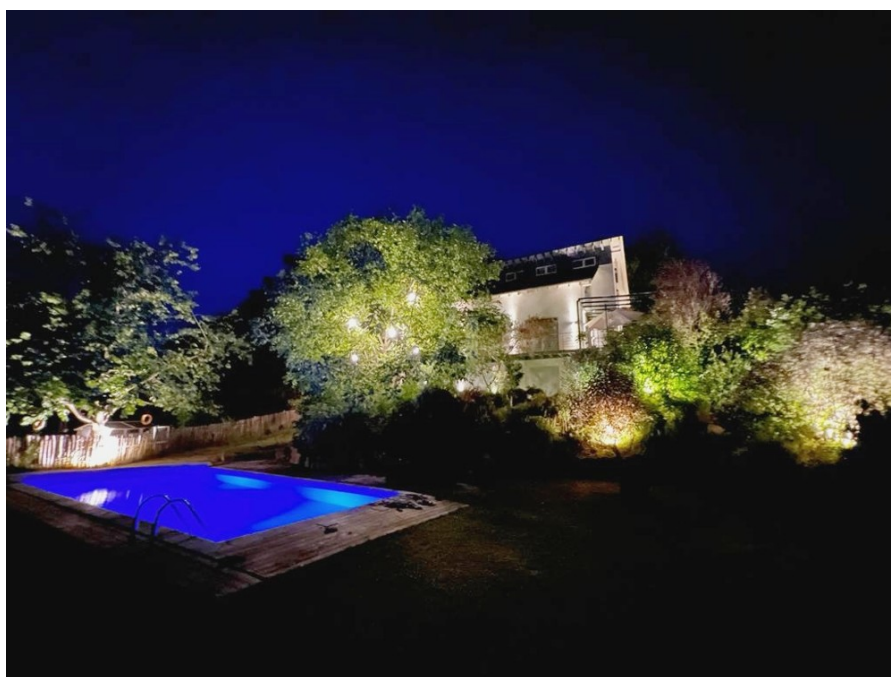
Número da propriedade: 24049025 - 57537 Mittelhof

## O imóvel



Número da propriedade: 24049025 - 57537 Mittelhof

## O imóvel



Número da propriedade: 24049025 - 57537 Mittelhof

## O imóvel





**Erfolgreicher  
Immobilienverkauf  
mit Experten.**

*Unser **Fünf-Schritte-Modell**,  
für einen schnellen Verkauf Ihrer Immobilie:*

1. Vorauswahl aus unserem bestehenden Interessenten-Pool
2. Qualifizierung und Bonitätsprüfung weiterer Interessenten
3. Erstellung professioneller Bilder mit neuester 360°- und 3D-Aufnahmetechnik
4. Durchführung virtueller Vorab-Rundgänge für ausgewählte Interessenten
5. Organisation persönlicher Besichtigungstermine (auf Wunsch auch ohne Ihre Anwesenheit)



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

Número da propriedade: 24049025 - 57537 Mittelhof

## O imóvel

VERKAUF | VERMIETUNG | INVESTMENT

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

**- Wir bitten um Ihr Verständnis -**

**Zum Schutz unserer Eigentümer  
veröffentlichen wir keine Grundrisse**

**Bitte stellen Sie eine Anfrage und  
erhalten somit kostenfrei einen  
Grundriss zu dieser Immobilie.**

**Ihr VON POLL IMMOBILIEN Team  
Siegen**

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

IHRE BESTE LAGE



Eigentümern bieten wir eine  
kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung Ihrer  
Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für  
eine persönliche Beratung:

T.: 0271 - 317 662 0

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

Número da propriedade: 24049025 - 57537 Mittelhof

## Uma primeira impressão

Wer ein exklusives Objekt mit außergewöhnlichem Wohnambiente in attraktiver Lage von Wissen sucht, wird von dieser besonderen Immobilie rundum begeistert sein. Inmitten einer gleichermaßen ruhigen, wie familienfreundlichen Wohngegend liegt das sonnige ca. 2000 m<sup>2</sup> große Grundstück am Rande von Mittelhof. Ein Wohnraum, der neben Erholung und Regeneration im Alltag auch die Möglichkeit für persönlichen Rückzug und ausgewogene Privatsphäre bietet. Die ca. 250 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche verteilen sich auf drei Geschosse. Bereits im Eingangsbereich erleben Sie die Großzügigkeit und das offene, lichtdurchflutete Raumkonzept. Imposant und mit viel Liebe gestaltet, fällt der Blick dank der hohen Decken zum einen auf die offen gehaltene Küche, zum anderen über den Wohnbereich und die Terrasse hinweg in den weitläufigen Garten. Die breiten, raumhohen Fensterflächen sorgen für einen natürlichen Lichteinfall, eine freundliche Wohnatmosphäre und einen fließenden Übergang vom Innen- zum Außenbereich. Die weitläufige und mit viel Liebe zum Detail gestaltete Wohnlandschaft begeistert durch eine lichterfüllte Großzügigkeit. In der großzügigen Küche lassen hochwertige Markengeräte, viel Stauraum und clevere Detaillösungen keine Wünsche offen. Zwei der drei Zimmer im Dachgeschoss verfügen über eine eigene geräumige Galerie die über eine Leiter zu erreichen ist und eignen sich somit perfekt als Kinderzimmer mit toller Spielecke oder gemütlichem Schlafbereich. Auch die modernen Badezimmer lassen keine Wünsche offen und fügen sich ideal in die Raumaufteilung ein. Im Gartengeschoss, welches später ausgebaut wurde, stellt eine zweite Küche, ein weiteres Badezimmer, ein toller, weitläufiger Hobbyraum mit Ausgang zur Sauna und dem Außenpool mit angrenzendem Poolhaus einen idealen Familienmittelpunkt dar. Eine tolle Location für den perfekten Gäste-Treffpunkt für gesellige Abende und Feiern. Das Poolhaus bietet neben viel Stauraum eine Küche sowie ein WC. Eine Luftwärmepumpe neben dem Poolhaus unterstützen die Warmwasseraufbereitung des Aussenpools. Ein weiteres Highlight ist das riesige Carport am Ende des Grundstücks wo man ohne Probleme mehrere Fahrzeuge und Wohnmobile parken kann ohne wirklich Platz dafür einbüßen zu müssen. Auf dem Carport wurde in den letzten Tagen eine Photovoltaikanlage installiert. Diese kann bei Verkauf des Hauses vom Kaufpreis bzgl. der Grunderwerbssteuer abgezogen werden. Insgesamt besticht dieses Objekt durch ein Höchstmaß an Individualität, Komfort und Qualität. Die praktische Raumaufteilung und der liebevoll angelegte Außenbereich erzeugen einen hohen Wohlgefühlcharakter. Überzeugen Sie sich selbst von der Charakteristik und der Qualität dieser Immobilie! Profitieren Sie außerdem von unserem kostenfreien Finanzierungsservice. Gerne erstellen wir Ihnen ein individuelles Finanzierungsangebot zu Ihrem Vorhaben.

Número da propriedade: 24049025 - 57537 Mittelhof

## Detalhes do equipamento

Das Haus verfügt über eine besondere Großzügigkeit und Ausstattung. Es ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet und wird mit Erdwärme geheizt.

Ein besonderes und exklusives Highlight ist das Bus System welches viele Funktionen diverser Elektrogeräte im Haus miteinander verbindet, wie z.B. Die Alarmanlage, Rollos, Sprechanlage, Temperaturregelung und sogar einige Funktionen im hochmodernen, beleuchteten Hühnerstall.

Die Räume im Dachgeschoss sind alle besonders und nicht "von der Stange" durch die außergewöhnliche Aufteilung und die Emporen.

Im Kellergeschoss verfügt das Haus über viel Platz für Hobbys und Wellness, oder über eine weitere voll ausgestattete Wohnung mit eigenem Eingang. Je nachdem was man braucht.

Der Garten ist Lebensqualität pur. Verschiedene Ebenen die sich wunderschön ineinander einfügen und als Mittelpunkt präsentiert sich der große Pool mit dem dazugehörigen Poolhaus inkl. Küche und WC.

2023 wurde das Haus noch durch eine Photovoltaikanlage inklusive Speicher energetisch aufgewertet.

- Nebenkosten:

Heizkosten 176,- EUR p. M. ERDWÄRME

Stromabschlag 111,- EUR p. M.

Gebäudevers. 79,- EUR p.M.

Gebühren Stadt 1.000- EUR p.J.



Número da propriedade: 24049025 - 57537 Mittelhof

## Tudo sobre a localização

Mittelhof ist eine Ortsgemeinde im Landkreis Altenkirchen (Westerwald) in Rheinland-Pfalz und liegt zwischen Betzdorf und Wissen. Sie gehört der Verbandsgemeinde Wissen an. Wissen, auch Wissen/Sieg, ist eine Stadt im Landkreis Altenkirchen in Rheinland-Pfalz. Sie ist der Verwaltungssitz der Verbandsgemeinde Wissen, der sie auch angehört. Die Stadt ist ein staatlich anerkannter Luftkurort und gemäß Landesplanung als Mittelzentrum ausgewiesen. Die Immobilie befindet sich in einem Neubaugebiet, geprägt durch schöne, alleinstehende Häuser mitten in der Natur direkt am Waldrand. Die nächsten Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten befinden sich ca. 7 km entfernt in Wissen. Dort finden Sie alles für den täglichen Bedarf und darüber hinaus.

Número da propriedade: 24049025 - 57537 Mittelhof

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.11.2033. Endenergieverbrauch beträgt 43.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004. Die Energieeffizienzklasse ist A. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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. PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. 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: 24049025 - 57537 Mittelhof

## Pessoa de contacto

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

Frank Günther

---

Löhrstraße 45 Siegen  
E-Mail: [siegen@von-poll.com](mailto:siegen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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