

Mengerskirchen / Probbach

# Skandinavischer Chick - Lichtdurchflutetes norwegisches Einfamilienhaus - Nähe Limburg

Objektnummer: 25189025



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

KAUFPREIS: 429.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 190 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 712 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25189025 - 35794 Mengerskirchen / Probbach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25189025 - 35794 Mengerskirchen / Probbach

## Auf einen Blick

|              |                                        |
|--------------|----------------------------------------|
| Objektnummer | 25189025                               |
| Wohnfläche   | ca. 190 m²                             |
| Dachform     | Satteldach                             |
| Zimmer       | 6                                      |
| Schlafzimmer | 5                                      |
| Baujahr      | 1996                                   |
| Stellplatz   | 1 x Carport, 2 x Freiplatz, 2 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 429.000 EUR                                                               |
| Haus                       | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2020                                                                      |
| Bauweise                   | Holz                                                                      |
| Nutzfläche                 | ca. 122 m²                                                                |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon      |

Objektnummer: 25189025 - 35794 Mengerskirchen / Probbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |               |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|---------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | VERBRAUCH     |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch         | 91.10 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 11.10.2029     | Energie-Effizienzklasse     | C             |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1996          |

Objektnummer: 25189025 - 35794 Mengerskirchen / Probbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25189025 - 35794 Mengerskirchen / Probbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25189025 - 35794 Mengerskirchen / Probbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25189025 - 35794 Mengerskirchen / Probbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25189025 - 35794 Mengerskirchen / Probbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25189025 - 35794 Mengerskirchen / Probbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25189025 - 35794 Mengerskirchen / Probbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25189025 - 35794 Mengerskirchen / Probbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25189025 - 35794 Mengerskirchen / Probbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25189025 - 35794 Mengerskirchen / Probbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25189025 - 35794 Mengerskirchen / Probbach

## Die Immobilie



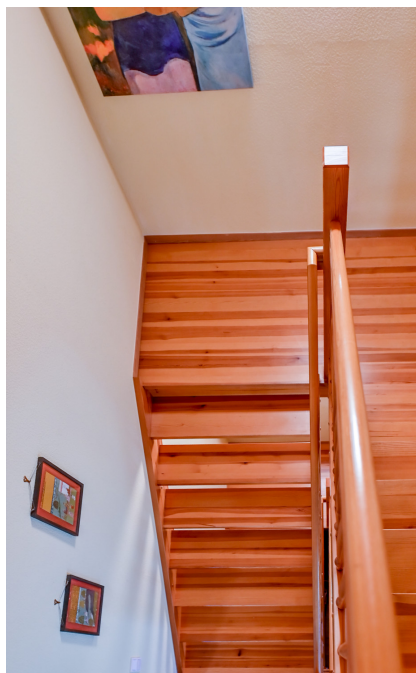
Objektnummer: 25189025 - 35794 Mengerskirchen / Probbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25189025 - 35794 Mengerskirchen / Probbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25189025 - 35794 Mengerskirchen / Probbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25189025 - 35794 Mengerskirchen / Probbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25189025 - 35794 Mengerskirchen / Probbach

## Die Immobilie



Vereinbaren Sie einen Termin mit unseren Immobilienexperten

Objektnummer: 25189025 - 35794 Mengerskirchen / Probbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25189025 - 35794 Mengerskirchen / Probbach

## Ein erster Eindruck

Dieses großzügige lichtdurchflutete Wohlfühlhaus bietet mit etwa 190 m<sup>2</sup>, viel Platz individuelle Wohnbedürfnisse. Das Haus wurde 1996 erbaut und zuletzt 2020 umfassend modernisiert, so dass sich diese exquisite Immobilie in einem modernen und ansprechenden Ambiente präsentiert .

Ein besonderes Highlight ist der neue Wintergarten, der 2020 hinzugefügt wurde und das Wohngefühl herrlich bereichert. Hier lässt es sich auch an kälteren Tagen wunderbar entspannen und die Aussicht in den gepflegten Garten genießen.

Der Kaminofen im Wohnzimmer schafft eine gemütliche Atmosphäre und ergänzt das freundliche Interieur, das mit einem Schiffsplankenparkett einem zeitlosen Charme versprüht. Die zentrale Lüftungsanlage mit Pollenfilter sorgt ganzjährig für ein angenehmes Raumklima. Die zentral gesteuerte Staubsaugeranlage unterstreicht den Anspruch an Komfort und erhöhte Lebensqualität.

Im Außenbereich laden eine überdachte Terrasse sowie ein voll ausgestattetes Gewächshaus zum Verweilen und Gärtnern ein. Die integrierte Zisterne mit einem Fassungsvermögen von 6 m<sup>3</sup> und Pumpe für die Gartenbewässerung gewährleistet eine umweltfreundliche Nutzung von Regenwasser. Ebenfalls sind hier die integrierten Garagen zu erwähnen, welche direkten Zugang zum Haus bieten und zusätzlichen Komfort sicherstellen.

Dieses Einfamilienhaus bietet nicht nur reichlich Platz und flexible Möglichkeiten der Raumaufteilung, sondern auch ein hohes Maß an Wohnkomfort und moderner Ausstattung. Es eignet sich hervorragend für Familien, die ein Haus mit qualitativ hochwertigen Ausstattungsmerkmalen suchen.

Wir laden Sie herzlich ein, sich selbst einen Eindruck von diesem einladenden Zuhause zu verschaffen und stehen Ihnen für nähere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins gerne zur Verfügung.

Objektnummer: 25189025 - 35794 Mengerskirchen / Probbach

## Ausstattung und Details

- neue Heizung
- neuer Wintergarten
- Haus neu gestrichen
- neues modernes Badezimmer im EG
- Zentrallüftung mit Pollenfilter
- Zentralstaubsauger
- Kaminofen im Wohnzimmer
- Schiffsplankenparkett
- Wintergarten neu
- überdachte Terrasse
- Betonkeller
- Garagen im Haus integriert
- Zisterne 6m³ mit Pumpe für Gartenbewässerung
- Gewächshaus im Garten

Objektnummer: 25189025 - 35794 Mengerskirchen / Probbach

## Alles zum Standort

Mengerskirchen ist direkt an das Fernstraßennetz angeschlossen. Zudem ist die A3 in kurzer Fahrzeit erreichbar, was einen unkomplizierten Zugang zu Frankfurt und Köln gewährleistet.

Mengerskirchen liegt im südlichen Teil des Westerwalds. Ca. 18 km bis Limburg, 10 km bis Weilburg und Westerburg ist es ans überregionale Straßenverkehrsnetz gut angebunden, was sich auch an den ansässigen Unternehmen mit exzellenten Ruf zeigt.

Sommer-Sportarten von Tennis bis Golf (18 Loch-Platz am Wiesensee) sind ebenso möglich wie Segeln u. Surfen auf mehreren Seen in unmittelbarer Umgebung.

In gut 15 Gehminuten ist der Waldsee zu erreichen, ein in den 70er Jahren angelegter Stausee. Mittlerweile ein Paradies für Angler, Schwimmer oder Auszeitsuchende. Mit einem Imbiss, Beachvolleyplatz und Kinderrutsche ideal für einen Ausflug.

Auch sehr bekannt ist der Probbacher Sauerbrunnen, dessen Mineralwasser etliche Heilwirkungen zugeschrieben werden. Ein sehr schönen Ort zum Verweilen und Seele baumeln lassen.

Ebenso ist die reizvolle Mittelgebirgslandschaft für Wandern, Mountainbiking und Skisportarten bestens geeignet.

Objektnummer: 25189025 - 35794 Mengerskirchen / Probbach

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 11.10.2029.  
Endenergieverbrauch beträgt 91.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996.  
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 Handelsregistrauszugs, 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.

Objektnummer: 25189025 - 35794 Mengerskirchen / Probbach

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Lars Luscher

---

Grabenstraße 46, 65549 Limburg

Tel.: +49 6431 - 288 14-0

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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