

Mengerskirchen / Waldernbach

Großzügiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung - Nähe Limburg - in Waldernbach.

Codice oggetto: 25189052



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 425.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 293 m² • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.157 m²

Codice oggetto: 25189052 - 35794 Mengerskirchen / Waldernbach

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

Codice oggetto: 25189052 - 35794 Mengerskirchen / Waldernbach

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25189052
Superficie netta	ca. 293 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	8
Camere da letto	5
Bagni	2
Anno di costruzione	1986
Garage/Posto auto	6 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	425.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2025
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 32 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25189052 - 35794 Mengerskirchen / Waldernbach

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	ELECTRICITY
Certificazione energetica valido fino a	13.10.2035
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	32.40 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	A
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1986

Codice oggetto: 25189052 - 35794 Mengerskirchen / Waldernbach

La proprietà



Codice oggetto: 25189052 - 35794 Mengerskirchen / Waldernbach

La proprietà



Codice oggetto: 25189052 - 35794 Mengerskirchen / Waldernbach

La proprietà



Codice oggetto: 25189052 - 35794 Mengerskirchen / Waldernbach

La proprietà



Codice oggetto: 25189052 - 35794 Mengerskirchen / Waldernbach

La proprietà



Codice oggetto: 25189052 - 35794 Mengerskirchen / Waldernbach

La proprietà



Codice oggetto: 25189052 - 35794 Mengerskirchen / Waldernbach

La proprietà



Vereinbaren Sie einen Termin mit unseren Immobilienexperten

Codice oggetto: 25189052 - 35794 Mengerskirchen / Waldernbach

La proprietà



Codice oggetto: 25189052 - 35794 Mengerskirchen / Waldernbach

Una prima impressione

Willkommen zu diesem großzügigen Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, das Ihnen auf ca. 293 m² Wohnfläche und einem ca. 1.157 m² großen Grundstück zahlreiche Möglichkeiten für komfortables Wohnen bietet. Die neuwertige Einbauküche bietet Ihnen alle notwendigen Elektrogeräte sowie viel Stauraum für Kochutensilien und ist im Kaufpreis enthalten.

Die letzte Modernisierung erfolgte 2025, insbesondere durch den Einbau einer effizienten Luft-Wasser-Wärmepumpe, womit das Gebäude auf dem neuesten Stand der Haustechnik ist.

Im Inneren verteilt sich die Fläche auf insgesamt 8 Zimmer, die vielseitig nutzbar sind – ideal für größere Familien oder das Arbeiten im Homeoffice.

Die moderne Fußbodenheizung sorgt in allen Räumen für gleichmäßige Wärme und wird durch die neue Luft-Wasser-Wärmepumpe ergänzt – dies trägt zur Energieeffizienz bei.

Die Gartenanlage umfasst einen kleinen Teich und bietet Platz für Spiel, Entspannung und gesellige Momente. Für Ihre Fahrzeuge stehen insgesamt 8 Stellplätze zur Verfügung, davon 2 Garagenstellplätze. So haben auch Gäste ausreichend Parkmöglichkeiten.

Ein weiteres Highlight ist die eigene Sauna mit anschließendem Duschbad, die für Ihre persönliche Erholung sorgt.

Wenn Sie auf der Suche nach einem vielseitigen Haus mit viel Platz, Mehrgenerationenpotenzial und zeitgemäßer Ausstattung sind, könnte dieses Angebot Ihr Interesse wecken. Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen zur Verfügung und laden Sie zu einer Besichtigung ein. Überzeugen Sie sich vor Ort vom Mehrwert dieser Immobilie!

Codice oggetto: 25189052 - 35794 Mengerskirchen / Waldernbach

Dettagli dei servizi

- besondere Architektur
- 8 Stellplätze (2 davon Garage)
- offener Kamin
- Badewanne mit Whirlpoolfunktion
- Fußbodenheizung
- Luft-Wasser-Wärmepumpe 2025
- großzügiger beheizbarer Wintergarten mit elektr. Regensensor und Markise für Wintergartenfläche
- tolle Gartenanlage mit kleinem Teich
- hohe Decken durch offenen Giebel im Wohnzimmer und Wintergarten
- inkl. neuwertiger Einbauküche
- Sauna mit Duschbad

Codice oggetto: 25189052 - 35794 Mengerskirchen / Waldernbach

Tutto sulla posizione

Die Lage des Hauses ermöglicht eine angenehme Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie Einkaufsmöglichkeiten und Schulen in der Umgebung. Die Nachbarschaft ist geprägt von Einfamilien- und Zweifamilienhäusern in gepflegter Bauweise.

Ca. 15 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.

Waldernbach ist ein Ortsteil des Marktflecken Mengerskirchen im südlichen Teil des Westerwalds, umgeben von viel Natur und Grün (Seeweiher, ausgedehnte Wiesen- und Waldflächen).

Sommer-Sportarten von Tennis, Reiten bis Golf (18 Loch-Platz am Wiesensee) sind ebenso möglich wie Segeln u. Surfen auf mehreren Seen in unmittelbarer Umgebung. Ebenso ist die reizvolle Mittelgebirgslandschaft für Wandern, Mountainbiking und Skisportarten bestens geeignet. In nur ca. 10 km erreichen Sie das Skigebiet.

Der Ort hat eine intakte Infrastruktur mit vielen kulturellen, sportlichen Angeboten und mit am Ort interessierten und gestaltenden Einwohnern. Ein Lebensmittelladen und ein Metzger bieten Ihnen kurze Wege um sich zu versorgen.

Im Ort befindet sich eine Gesamtschule (Haupt- und Realschule), in Mengerskirchen befindet sich die Grundschule (gerade als die zweitbeste Grundschule Deutschlands ausgezeichnet). Kindergarten und Kinderbetreuung nach der Schule sind für die Familien kostenfrei.

Codice oggetto: 25189052 - 35794 Mengerskirchen / Waldernbach

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 32.40 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1986.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

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.

Codice oggetto: 25189052 - 35794 Mengerskirchen / Waldernbach

Partner di contatto

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

Lars Luscher

Grabenstraße 46, 65549 Limburg

Tel.: +49 6431 - 288 14-0

E-Mail: limburg@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com