Kasbach-Ohlenberg

Familienfreundlich – Solides Einfamilienhaus mit großzügigem Grundstück

Objektnummer: 24325016

KAUFPREIS: 239.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 108 m² • ZIMMER: 3.5 • GRUNDSTÜCK: 711 m²

Objektnummer: 24325016 - 53547 Kasbach-Ohlenberg

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

Objektnummer: 24325016 - 53547 Kasbach-Ohlenberg

Auf einen Blick

Objektnummer	24325016
Wohnfläche	ca. 108 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	3.5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1958
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	239.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 24325016 - 53547 Kasbach-Ohlenberg

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	ELECTRICITY
Energieausweis gültig bis	31.01.2035

Energieausweis	BEDARF
Endenergiebedarf	319.40 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1958

Objektnummer: 24325016 - 53547 Kasbach-Ohlenberg

Die Immobilie

Objektnummer: 24325016 - 53547 Kasbach-Ohlenberg

Die Immobilie

Objektnummer: 24325016 - 53547 Kasbach-Ohlenberg

Die Immobilie

Objektnummer: 24325016 - 53547 Kasbach-Ohlenberg

Ein erster Eindruck

Ideal für Familien-Sehr solides Einfamilienhaus mit großem Grundstück/Garten

Zum Verkauf steht ein sehr gut gepflegtes charmantes Einfamilienhaus aus dem Jahr 1958, das auf einem großzügigen Grundstück von etwa 711 m² liegt. Mit einer Wohnfläche von ca. 108 m² bietet es ausreichend Platz für Paare oder Familien, die ein gemütliches Zuhause suchen.

Die Immobilie umfasst insgesamt 3,5 Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer, die aufgrund ihrer Größe vielseitige Möglichkeiten für eine individuelle Einrichtung bieten.

Ein besonderes Highlight ist das Hauptschlafzimmer, das direkt an das Badezimmer angrenzt und so für zusätzlichen Komfort sorgt.
Das geräumige Kinderzimmer punktet mit einem angrenzenden zusätzlichen kleinen Schlaf-/Ankleidezimmer mit Waschmöglichkeit, das sich aber auch ideal zur Aufbewahrung von Kleidung oder persönlichen Gegenständen eignet.

Zusätzlich bietet der Speicher im Obergeschoss großzügigen Stauraum, der sich hervorragend für die Unterbringung von selten genutzten oder saisonalen Gegenständen eignet. Aufgrund der soliden Bauweise von Dachstuhl und Boden bieten sich hier auch gute Ausbaumöglichkeiten.

Das weitläufige Grundstück/Garten bietet viel Platz und lädt zur individuellen Gestaltung ein. Ob als Spielplatz für Kinder oder für Hobbygärtner – hier gibt es vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, die Raum für kreative Ideen lassen.
Zudem gehört eine große Garage zum Haus, die Platz für ein Auto sowie für Gartengeräte oder Werkzeuge und Hobbyaktivitäten bietet.
Direkt angrenzend an der Garage befindet sich ein kleiner überdachter Terrassenbereich.

Beheizt wird das Haus mit einer elektrischen Heizung, die eine gleichmäßige Wärmeverteilung gewährleistet. Die Ausstattung ist einfach gehalten, aber sehr gut gepflegt. Sie bietet Ihnen die Möglichkeit, die Immobilie nach Ihren eigenen Vorstellungen zu modernisieren und anzupassen.
Dieses Einfamilienhaus ist ein sehr solides Potenzialobjekt, das den neuen Eigentümern die Chance bietet, ein behagliches Zuhause mit persönlicher Note zu schaffen. Es lässt sich gleich beziehen, aber auch vielseitig gestalten und nach den eigenen Wünschen optimieren.

Kontaktieren Sie uns gerne, um weitere Informationen zu erhalten oder einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses Angebot vorzustellen!

Objektnummer: 24325016 - 53547 Kasbach-Ohlenberg

Alles zum Standort

Kasbach-Ohlenberg, eine idyllische Ortsgemeinde im Landkreis Neuwied in Rheinland-Pfalz, liegt malerisch eingebettet zwischen dem Rheinischen Schiefergebirge und dem Westerwald. Die naturnahe Umgebung mit Hügeln, Wäldern und dem reizvollen Kasbachtal macht die Gemeinde besonders attraktiv. Dank der nahegelegenen B42, der Autobahnen A3 und A61 sowie der Bahnverbindung in Linz am Rhein ist Kasbach-Ohlenberg verkehrstechnisch gut angebunden.

Die ländlich geprägte Infrastruktur umfasst einen Kindergarten, kleinere Dienstleister und Gastronomiebetriebe. Linz am Rhein dient als zentraler Versorgungsort für weitere Einrichtungen.

Die Dorfgemeinschaft ist lebendig, geprägt von Tradition, Festen und einem starken sozialen Zusammenhalt.
Kasbach-Ohlenberg bietet eine besondere Verbindung aus Lebensqualität, Kultur und Erholung und ist sowohl für Einwohner als auch für Besucher ein attraktiver Ort.

Objektnummer: 24325016 - 53547 Kasbach-Ohlenberg

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 31.1.2035.
Endenergiebedarf beträgt 319.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1958.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

Objektnummer: 24325016 - 53547 Kasbach-Ohlenberg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Claudia Fischer-Eick

Marktplatz 27, 53545 Linz am Rhein
Tel.: +49 2644 - 80 82 834
E-Mail: linz@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com