**Stahlhofen**

# Gepflegtes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, Scheune, Werkstatt und wunderschönem Garten

***Objektnummer: 24211001***

**KAUFPREIS: 390.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 224 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 1.181 m²**

**Objektnummer: 24211001 - 56412 Stahlhofen**


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

**Objektnummer: 24211001 - 56412 Stahlhofen**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 24211001 |
| Wohnfläche | ca. 224 m² |
| Dachform | Krüppelwalmdach |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung |
| Zimmer | 6 |
| Schlafzimmer | 4 |
| Badezimmer | 3 |
| Stellplatz | 2 x Garage |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 390.000 EUR |
| Haus | Zweifamilienhaus |
| Provision | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise | Massiv |
| Nutzfläche | ca. 0 m² |
| Ausstattung | Kamin, Einbauküche |

**Objektnummer: 24211001 - 56412 Stahlhofen**

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | GAS |
| Energieausweis gültig bis | 16.01.2034 |
| Befeuerung | Gas |

| | |
|---|---|
| Energieinformationen | BEDARF |
| Endenergiebedarf | 213.70 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | G |

**Objektnummer: 24211001 - 56412 Stahlhofen**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24211001 - 56412 Stahlhofen**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24211001 - 56412 Stahlhofen**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24211001 - 56412 Stahlhofen**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24211001 - 56412 Stahlhofen**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24211001 - 56412 Stahlhofen**

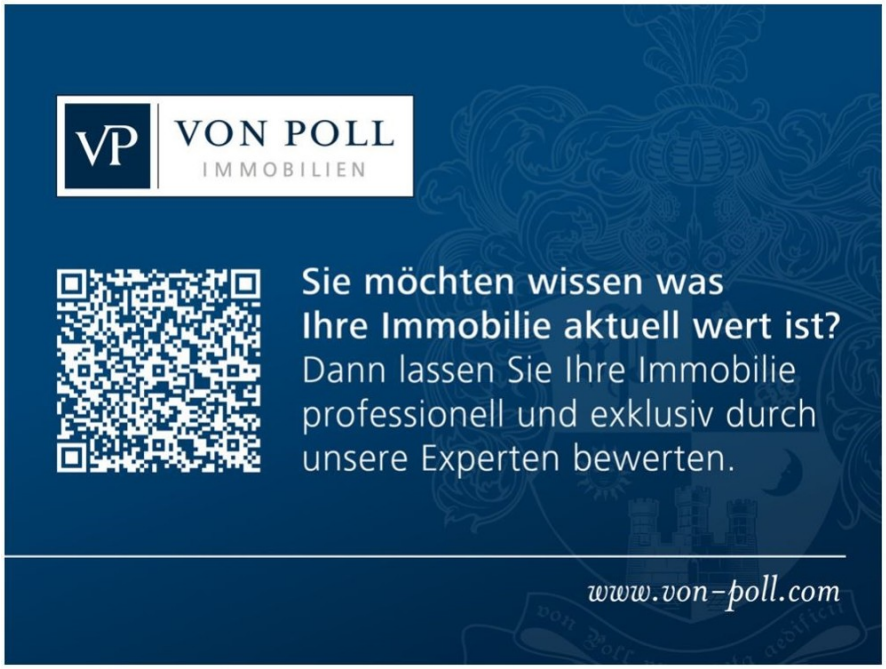
# Die Immobilie

**Objektnummer: 24211001 - 56412 Stahlhofen**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24211001 - 56412 Stahlhofen**

# Die Immobilie



**Objektnummer: 24211001 - 56412 Stahlhofen**

# Die Immobilie


FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG

VON POLL FINANCE®

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!

www.vp-finance.de

**Objektnummer: 24211001 - 56412 Stahlhofen**

# Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Zweifamilienhaus befindet sich in ruhiger Wohnlage auf einem ca. 1181 m² großen Grundstück, nur wenige Fahrminuten von Montabaur und der Autobahn A3 entfernt. Die Wohnfläche verteilt sich hell und großzügig über drei Geschosse und bietet Ihnen mit ca. 224 m² Wohnfläche ausreichend Platz sich zu entfalten. Die Immobilie ist so aufgeteilt, dass der Bereich im Erdgeschoss als zusätzliche, kleine Wohnung mit ca. 65 m² Wohnfläche genutzt werden kann, während das erste Obergeschoss eine Einheit mit dem Zweiten bildet. Zum Wohnhaus gehört eine separate, großzügige Scheune, die über zwei Räume und eine große Werkstatt mit eigenem Eingang verfügt. Ein Teilbereich der Scheune bietet durch die hohen Decken auch Abstellmöglichkeiten für z.B. einen Traktor. Weiter verfügt dieses Angebot über ein großes, sehr gepflegtes Grundstück mit Garten, Gewächshaus und einem Gartenhaus. Die Immobilie bietet Ihnen viele Möglichkeiten, Ihre Wünsche und Ideen umzusetzen.

**Objektnummer: 24211001 - 56412 Stahlhofen**

# Ausstattung und Details

Getätigte Modernisierungen auf einen Blick:
- ca. 1900 ursprüngliches Baujahr
- ca. 1977 Anbau Wohnzimmer mit darüber liegendem Kinderzimmer u. 2 Garagen
- Werkstatt 1977 an die Scheune angebaut
- ca. 1987 Anbau Treppenhaus
- ca. 1999 2 Decken zum Keller neu gegossen
- ca. 1999 komplette Wohnung im EG renoviert incl. Strom- u. Wasseranschlüsse
- ca. 1999 Bad EG komplett erneuert
- ca. 2002 Küche OG
- ca. 2004 Vordach bei der Haustür
- ca. 2005 Wintergarten
- ca. 2005 Aussentreppe Wintergarten mit direktem Gartenzugang
- ca. 2007 Parkett Wohn- u. Esszimmer OG
- ca. 2011 Bad OG komplett erneuert
- ca. 2014 Neue Gasheizung
- ca. 2014 12 neue Fenster 3-fach verglast (teilweise mit elekt. Rollläden)
- ca. 2014 Sanierung Kachelofen (neuer Heizeinsatz)
- ca. 2014 Korkboden 2. OG
- ca. 2020 Türen OG neu beschichtet
- ca. 2020 Sektionaltor Garage
- ca. 2021 Flur OG Wand und Decke

Ausstattungsmerkmale:
- Teilweise elektrische Rollläden
- 2 Kinderzimmer und kleines Bad (ca. 1990) im Dachgeschoss mit großem Vorraum
- 2 Garagen, eine davon mit Grube
- Gartenhaus mit Küche, Strom- und Wasseranschluss, Ofenanschluss

**Objektnummer: 24211001 - 56412 Stahlhofen**

# Alles zum Standort

Stahlhofen gehört der Verbandsgemeinde Montabaur an und hat derzeit ca. 700 Einwohner. Der Ort besticht vor allem durch die verkehrsgünstige Lage zu Montabaur und das ruhige, naturnahe Wohnumfeld. Kindergarten befindet sich vor Ort. Die Grundschule in Horbach ist mit guten Busverbindungen erreichbar. Die Lage von Montabaur hat sich in den letzten Jahren als einen attraktiven Standort mit hervorragender Verkehrsanbindung über Autobahn und ICE an die Ballungsgebiete um Frankfurt und Köln, entwickelt. Frankfurt und Köln sind mit dem ICE in rund 30 Minuten erreichbar sowie über die Autobahn in ca. 45 Minuten. Koblenz und Limburg erreichen Sie in ca. 20 Minuten. Bundesstraßen führen in die Räume um Koblenz und Wetzlar sowie in die Erholungsräume Naturpark Nassau und Westerwälder Seenplatte. Die Stadt bietet einen hübschen historischen Kern, Einkaufszentren und ein modernes Style Outlet Center. Das historische Schloss beherbergt eine renommierte Verwaltungsakadamie. Ein bedeutendes Schulzentrum bietet vielseitige Ausbildungswege an. Kindergärten ergänzen das Spektrum. Zwei Krankenhäuser und zahlreiche Ärzte sind nahe; ebenso die Behörden der Stadt, der Verbandsgemeinde und des Westerwaldkreises.

**Objektnummer: 24211001 - 56412 Stahlhofen**

# Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.1.2034. Endenergiebedarf beträgt 213.70 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Die Energieeffizienzklasse ist G. 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: 24211001 - 56412 Stahlhofen**

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Florian Bender

Casinostraße 3-5  Koblenz
E-Mail: koblenz@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com