

Heilberscheid

# Charmantes Landhaus mit Geschichte und Seele – liebevoll saniertes Unikat in Heilberscheid

Objektnummer: 25211032



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

**KAUFPREIS: 345.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 120 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 959 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25211032 - 56412 Heilberscheid

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

Objektnummer: 25211032 - 56412 Heilberscheid

## Auf einen Blick

Objektnummer	25211032
Wohnfläche	ca. 120 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1939
Stellplatz	2 x Freiplatz

Kaufpreis	345.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 150 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche

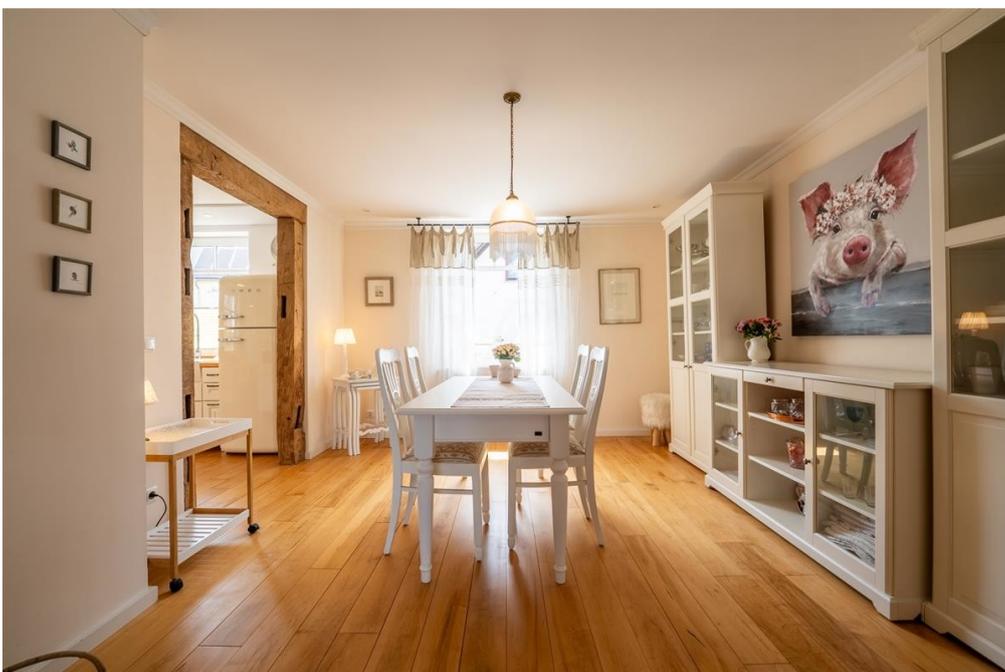
Objektnummer: 25211032 - 56412 Heilberscheid

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Flüssiggas	Endenergiebedarf	242.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	02.07.2035	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1939

Objektnummer: 25211032 - 56412 Heilberscheid

## Die Immobilie



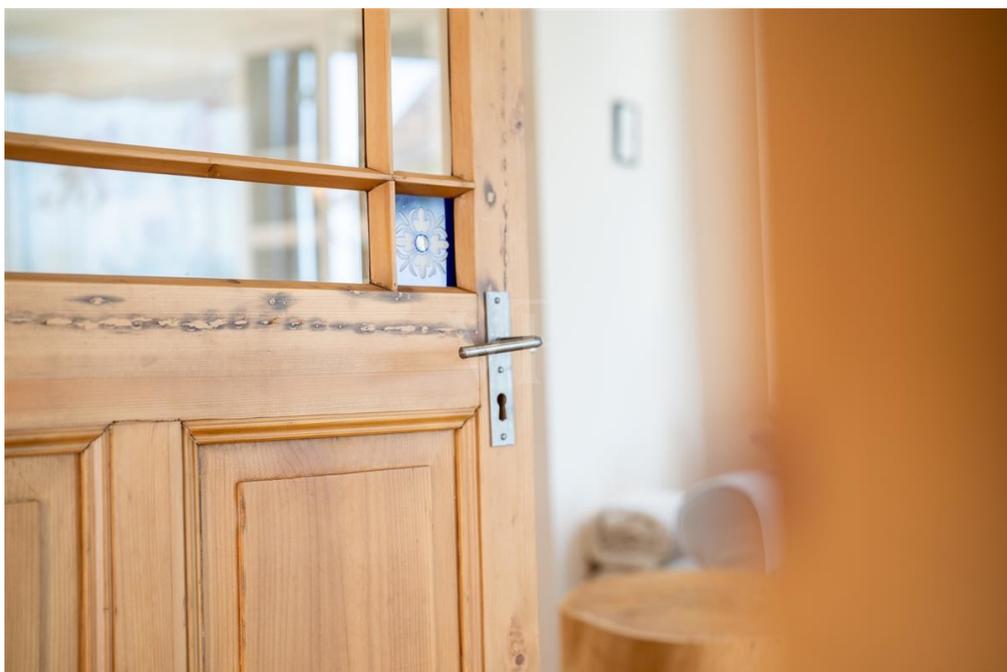
Objektnummer: 25211032 - 56412 Heilberscheid

## Die Immobilie



Objektnummer: 25211032 - 56412 Heilberscheid

## Die Immobilie



Objektnummer: 25211032 - 56412 Heilberscheid

## Die Immobilie



Objektnummer: 25211032 - 56412 Heilberscheid

## Die Immobilie





Objektnummer: 25211032 - 56412 Heilberscheid

## Die Immobilie



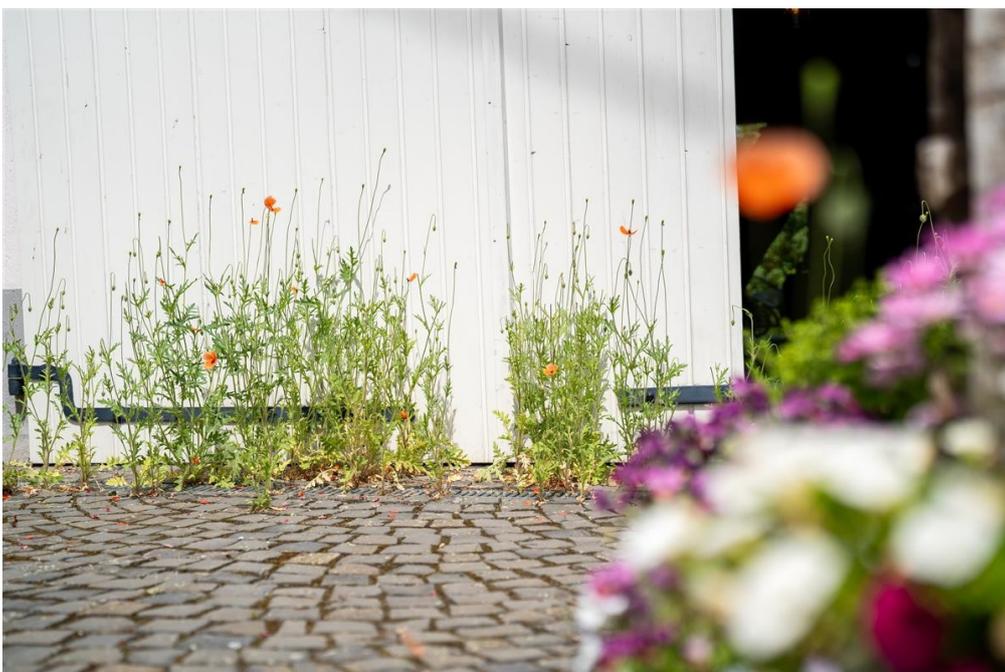
Objektnummer: 25211032 - 56412 Heilberscheid

## Die Immobilie



Objektnummer: 25211032 - 56412 Heilberscheid

## Die Immobilie



Objektnummer: 25211032 - 56412 Heilberscheid

## Die Immobilie



Objektnummer: 25211032 - 56412 Heilberscheid

## Die Immobilie



Objektnummer: 25211032 - 56412 Heilberscheid

## Die Immobilie



Objektnummer: 25211032 - 56412 Heilberscheid

## Die Immobilie



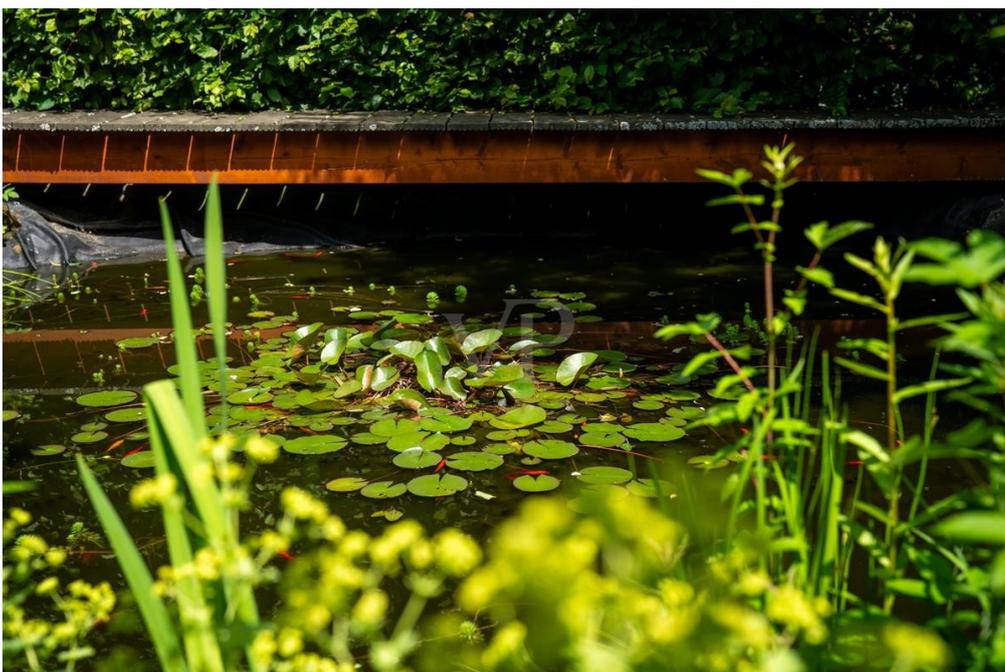
Objektnummer: 25211032 - 56412 Heilberscheid

## Die Immobilie



Objektnummer: 25211032 - 56412 Heilberscheid

## Die Immobilie



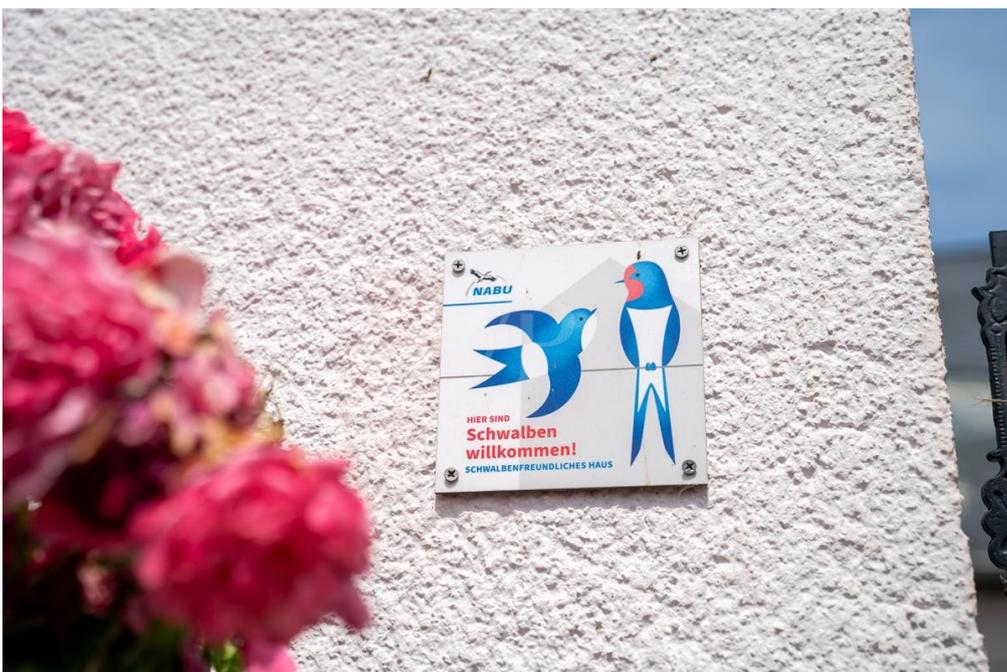
Objektnummer: 25211032 - 56412 Heilberscheid

## Die Immobilie



Objektnummer: 25211032 - 56412 Heilberscheid

## Die Immobilie



Objektnummer: 25211032 - 56412 Heilberscheid

# Die Immobilie



**Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team.**

Shop Koblenz | Casinostraße 3-5 | 56068 Koblenz | T.: 0261 - 97 36 907 0 | koblenz@von-poll.com | [www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**FOCUS**  
**TOP**  
NATIONALE  
AKTIVBRÄUER  
2024  
1000+ MÄKLER  
VERDIENEN  
DAS  
FAKT-FELD

**VP**  
Bank Immobilienstars  
2022  
★★★★★  
In den 100  
neuesten Top 10  
VON POLL AG  
KOBLENZ

**Capital**  
PREMIER  
Top-Makler  
Koblenz  
★★★★★  
VON POLL IMMOBILIEN

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG

VP VON POLL FINANCE

**PREMIUM FINANZIERUNGSSERVICE MIT VON POLL FINANCE**

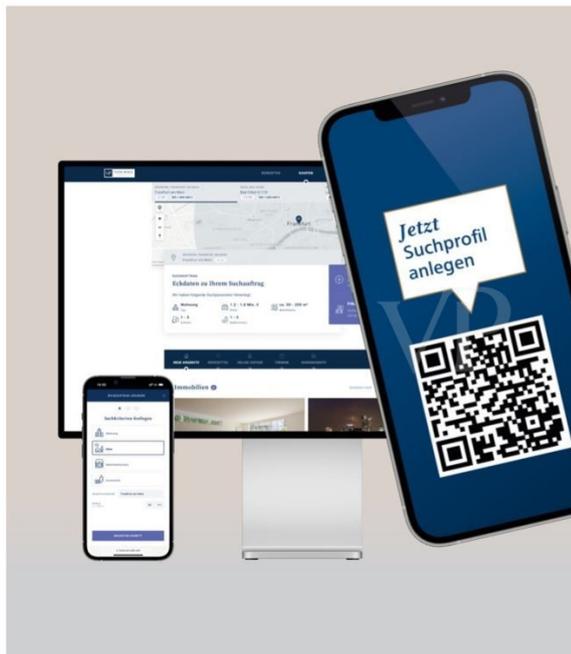
- 1 IHRE PERSÖNLICHE BONITÄTSBESCHEINIGUNG**
  - Sie kommen in die erste Reihe der Suchinteressenten - auch bei privaten Eigentümern und anderen Maklern
  - Schnelle Reservierung Ihrer Wunschimmobilie
  - Unterlagenservice (gerne durch Kurier, Vor-Ort-Service)
- 2 WUNSCHIMMOBILIE FINDEN**
  - Kostenlose Wertermittlung nach Sprengnetter
  - Wertvolle Tipps zur Immobiliensuche
  - Aufnahme in den Secret-Sale bei VON POLL IMMOBILIEN
- 3 TOP KONDITIONEN AUS 400 DARLEHENSGEBERN**
  - Zeit und Geld sparen durch umfassenden Zinsvergleich
  - Premium-Partnerschaften
  - Persönlicher Ansprechpartner vor Ort der ING (ohne Mehrkosten)
- 4 FINANZIERUNGSZUSATZ**
  - Besprechung Darlehensvertrag
  - Besprechung Auszahlungsvoraussetzungen
  - Analyse der Kreditrisiken nach DIN 77230
- 5 AFTER SALES**
  - Betreuung der Kreditauszahlung | Übergabe der Immobilie
  - Hausschutz-Brief
  - Service beim Anmelden von Gas, Wasser und Strom



[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

Objektnummer: 25211032 - 56412 Heilberscheid

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



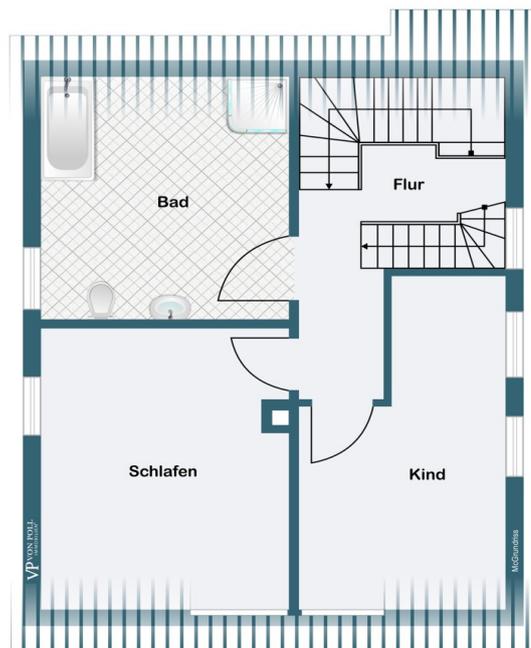
**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

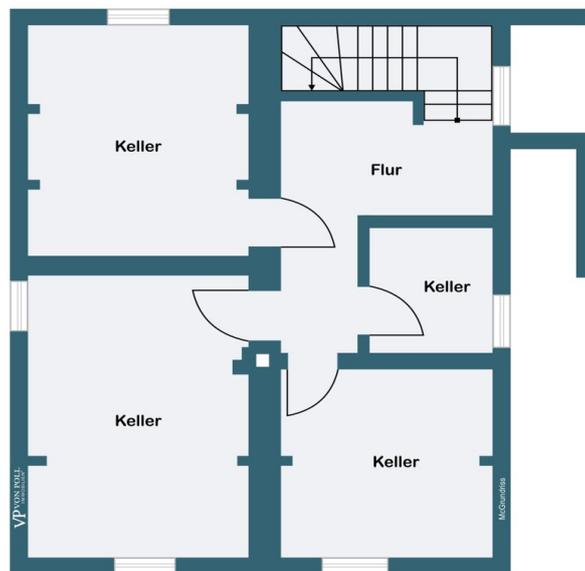
Sie möchten wissen was  
**Ihre Immobilie aktuell wert ist?**  
Dann lassen Sie Ihre Immobilie  
professionell und exklusiv durch  
unsere Experten bewerten.

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

Objektnummer: 25211032 - 56412 Heilberscheid

## Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25211032 - 56412 Heilberscheid

## Ein erster Eindruck

Inmitten der idyllischen Ortslage von Heilberscheid erwartet Sie ein ganz besonderes Zuhause mit Charakter und Geschichte: Dieses ca. 1939 erbaute und zuletzt 2015 umfassend sanierte Einfamilienhaus vereint authentischen Altbau-Charme mit liebevoller, stilvoller Modernisierung – ein wahres Juwel für Individualisten, Naturliebhaber und kreative Geister.

Auf rund 120?m<sup>2</sup> Wohnfläche entfaltet sich ein behagliches Ambiente, das durch wertvolle Details geprägt ist: Edle Ahorndielenböden, alte – vom Antiquitätenhändler aufbereitete – Kassettentüren, maßgefertigte Einbauküche sowie Holzsprossenfenster mit Doppelverglasung sorgen für eine warme und zeitlose Wohnatmosphäre. Ein Speckstein-Kaminofen schafft im Wohnbereich besonders gemütliche Momente in der kalten Jahreszeit.

Der ausgebauter Speicher bietet zusätzlich Raum für Rückzug oder Kreativität – ob als Atelier, Gästezimmer oder Schlafzimmer, inklusive Kaminofen für stimmungsvolle Stunden.

Ein Garten wie ein kleines Paradies

Das ca. 959?m<sup>2</sup> große Grundstück präsentiert sich als liebevoll angelegte, grüne Oase: eine Terrasse mit Blick auf alten, eingewachsenen Baumbestand lädt zum Entspannen ein. Der Gartenteich mit angrenzender Terrasse schafft eine beruhigende Atmosphäre. Ein ehemaliger Hühnerstall wurde charmant zur kleinen Sommerküche umfunktioniert – perfekt für laue Sommerabende.

Ein weiteres Highlight ist die direkt angrenzende Scheune mit restaurierten Scheunentoren, teilweise ausgebauten ehemaligen Stallungen und viel Platz für Feste, Hobbys oder Werkstattideen. Der Boden wurde hier mit neuem Basalt versehen, der Außenhof erhielt stilvolles Altpflaster. Das Dach von Wohnhaus und Scheune wurde komplett neu mit hochwertigem Naturschiefer eingedeckt – ein weiterer Beweis für die nachhaltige und qualitätsbewusste Sanierung.

Weitere Details:

- Gas- Brennwertheizung von xxxx, Warmwasser über Durchlauferhitzer
- Maßgefertigte Türen und aufgearbeitete Elemente des Antiquitätenhändlers Schlondes in Ransbach-Baumbach

- Elektro- und Heizungsleitungen (xxxx) erneuert, Sicherungskasten 2003 neu
- Bäder saniert in xxxx
- Voll unterkellert

\*\*\*Schwalbennester mit Bestandsschutz am Haus – ein echtes Naturerlebnis inklusive\*\*\*

Diese Immobilie erzählt Geschichten – und bietet gleichzeitig Raum für neue. Ob als stilvoller Rückzugsort oder kreatives Refugium: Wer das Besondere sucht, wird hier fündig.

Objektnummer: 25211032 - 56412 Heilberscheid

## Alles zum Standort

Heilberscheid ist eine ruhige und naturnahe Ortsgemeinde im Westerwaldkreis, idyllisch gelegen am Rande des Naturparks Nassau. Der Ort zählt rund 600 Einwohner und gehört zur Verbandsgemeinde Montabaur.

Der Kindergarten befindet sich im Ort, Grundschulen sowie weiterführende Schulen ebenfalls in Nentershausen, Montabaur oder Limburg. Nentershausen befindet sich ca. 3 km entfernt und bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und ärztliche Versorgung.

Die Städte Montabaur (ca. 10 km entfernt) und Limburg an der Lahn (ca. 15 km entfernt) sind schnell erreichbar. Auch medizinische Versorgung und kulturelle Angebote sind dort vorhanden.

In Heilberscheid selbst prägen landwirtschaftliche Höfe, gepflegte Wohnhäuser und ein aktives Vereinsleben das Bild. Die katholische Kirche St. Johannes der Täufer und das Dorfgemeinschaftshaus bilden das Zentrum des Dorfes.

Die Umgebung lädt zu Spaziergängen, Wanderungen und Fahrradtouren ein – ideal für Naturliebhaber und Ruhesuchende. Durch die Nähe zur A3 und den ICE-Bahnhof Montabaur ist Heilberscheid zudem verkehrstechnisch sehr gut angebunden.

**Objektnummer: 25211032 - 56412 Heilberscheid**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 242.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Flüssiggas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1939.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

Objektnummer: 25211032 - 56412 Heilberscheid

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Florian Bender

---

Casinostraße 3-5, 56068 Koblenz

Tel.: +49 261 - 97 36 907 0

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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