

Ebernhahn

Modernes Zuhause mit Technikkomfort, Wohlfühlcharakter und großer Garage für bis zu 3 PKW's

Objektnummer: 25211056



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 539.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 140 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 360 m²

Objektnummer: 25211056 - 56424 Ebernhahn

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

Objektnummer: 25211056 - 56424 Ebernhahn

Auf einen Blick

Objektnummer	25211056	Kaufpreis	539.000 EUR
Wohnfläche	ca. 140 m ²	Haustyp	Einfamilienhaus
Zimmer	5	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	3	Zustand der Immobilie	modernisiert
Badezimmer	2	Bauweise	Massiv
Baujahr	1991	Nutzfläche	ca. 159 m ²
Stellplatz	2 x Freiplatz, 3 x Garage	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 25211056 - 56424 Ebernhahn

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Energieinformation	Zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung lag kein Energieausweis vor.

Objektnummer: 25211056 - 56424 Ebernhahn

Die Immobilie



Objektnummer: 25211056 - 56424 Ebernhahn

Die Immobilie



Objektnummer: 25211056 - 56424 Ebernhahn

Die Immobilie



Objektnummer: 25211056 - 56424 Ebernhahn

Die Immobilie



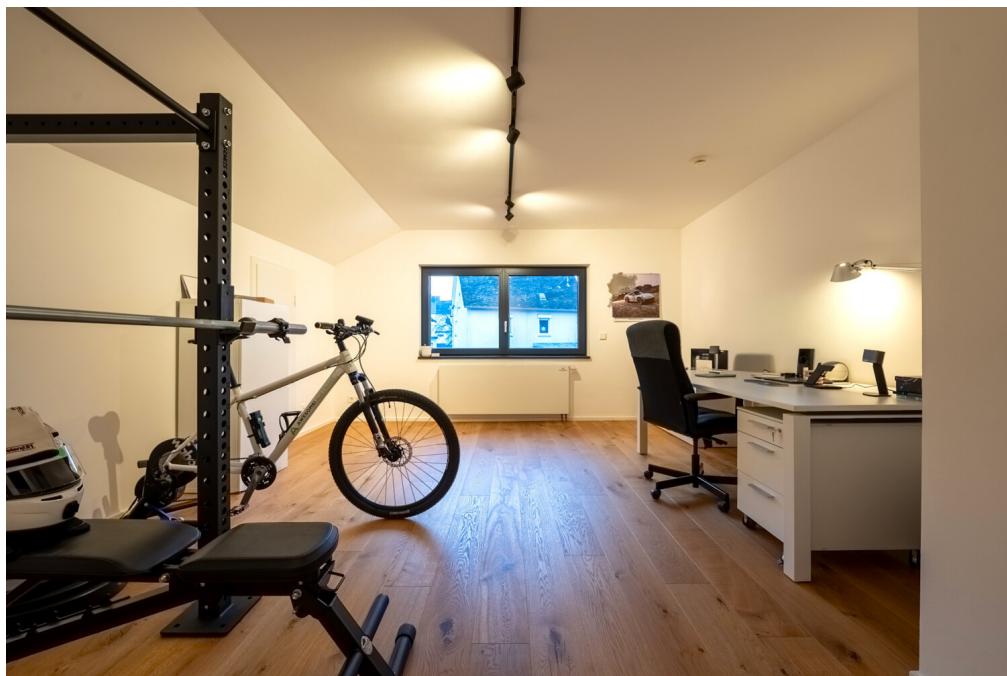
Objektnummer: 25211056 - 56424 Ebernhahn

Die Immobilie



Objektnummer: 25211056 - 56424 Ebernhahn

Die Immobilie



Objektnummer: 25211056 - 56424 Ebernhahn

Die Immobilie



Objektnummer: 25211056 - 56424 Ebernhahn

Die Immobilie



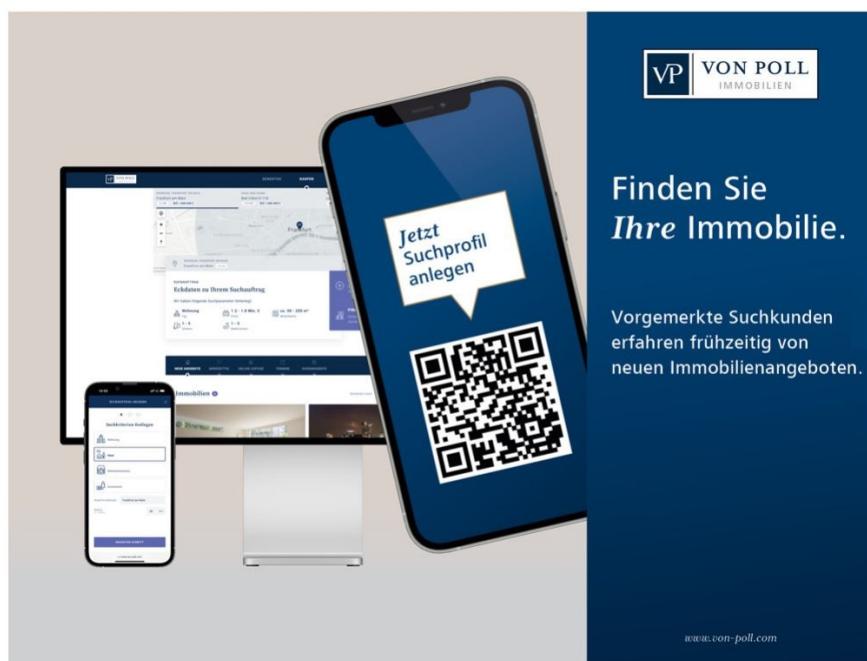
Objektnummer: 25211056 - 56424 Ebernhahn

Die Immobilie



Objektnummer: 25211056 - 56424 Ebernhahn

Die Immobilie



Objektnummer: 25211056 - 56424 Ebernhahn

Die Immobilie



**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



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!

VP
www.vp-finance.de

Objektnummer: 25211056 - 56424 Ebernhahn

Ein erster Eindruck

Dieses liebevoll modernisierte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1991 vereint zeitgemäßen Wohnkomfort, durchdachte Technik und ein außergewöhnliches Raumgefühl. Seit 2013 kontinuierlich modernisiert, präsentiert sich die Immobilie heute als echtes Wohlfühlzuhause für Familien oder Paare mit Anspruch an Design, Energieeffizienz und Alltagstauglichkeit.

Herzstück des Hauses ist der helle, offen gestaltete Wohn-, Ess- und Kochbereich im Erdgeschoss – ein Ort für gemeinsames Leben, Kochen und Entspannen. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die großzügige Terrasse. Ein Gäste-WC ergänzt diese Ebene ideal.

Im Obergeschoss erwarten Sie zwei großzügige Schlafzimmer, ein separates Ankleidezimmer sowie ein modernes Badezimmer mit Dusche und Badewanne. Klimaanlagen sorgen hier auch im Sommer für angenehme Temperaturen und erholsame Nächte.

Das Kellergeschoss bietet zusätzlichen Raum für individuelle Bedürfnisse: Ein großer Hobbyraum, der auch als Gäste- oder Schlafzimmer genutzt werden kann, ein Hauswirtschaftsraum, ein weiteres Badezimmer sowie Technik- und Abstellflächen schaffen vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Besonders hervorzuheben ist die 2021 angebaute Garage mit Platz für bis zu drei Fahrzeuge und direktem Zugang ins Haus – komfortabler geht es kaum. Moderne Haustechnik wie Smart Home, Photovoltaikanlage mit Speicher, Wallboxen sowie umfangreiche Sicherheits- und Netzwerktechnik machen dieses Haus zukunftssicher und nahezu autark.

Die Immobilie kann gegen Aufpreis teil- oder vollmöbliert verkauft werden. Sie wurde kontinuierlich renoviert, sodass einem kurzfristigen Einzug ohne großen Aufwand nichts im Wege steht.

Objektnummer: 25211056 - 56424 Ebernhahn

Ausstattung und Details

- 3-fach verglaste Kunststofffenster (2018) mit Fliegengitter an allen Fenstern
- Gas- Zentralheizung (2018 erneuert)
- Zusätzliche Wärmepumpe für Warmwasser (2024)
- PV-Anlage 8,8 kWp (PV Anlage produziert ca. 9.000 kW/h pro Jahr (9220 kW/h in 2025))
- Batteriespeicher 12,6 kWh
- Smart-Home-System, Kameraüberwachung (2K/4K) rundum und Netzwerk im Haus (inkl.)
- Moderne Heizkörper im gesamten Haus
- Hochwertige Einbauküche mit Kochinsel (2018)
- Modernisiertes Gäste- WC und Badezimmer im OG (2018)
- Klimaanlagen in Wohnzimmer, Esszimmer, Küche, Schlafzimmer, Büro, Garage
- Erneuerte Böden im EG & OG (großformatige graue Fliesen & hochwertige Parkettböden)
- Erneuerung der Decken im Obergeschoss sowie Dämmung des Dachbodens
- Renovierung des Kellers und Installation eines zusätzlichen Badezimmer in 2018
- Garage mit Epoxidharzboden mit Platz für 3 Autos
- 3 Wallboxen (2x in Garage und 1x außen)
- Glasfaser vorbereitet, aktuell besteht eine Internetgeschwindigkeit von rund 250 mbit/s

Objektnummer: 25211056 - 56424 Ebernhahn

Alles zum Standort

Ebernhahn ist eine charmante Ortsgemeinde im Westerwaldkreis in Rheinland-Pfalz und gehört zur Verbandsgemeinde Wirges. Der Ort liegt idyllisch am Rande des Naturraums Westerwald und verbindet ländliche Ruhe mit einer guten infrastrukturellen Anbindung.

Dank der Nähe zur Stadt Wirges sowie zu Montabaur sind Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und Kindergärten in wenigen Minuten erreichbar.

- Kindergarten im Ort
- Grundschule in Siershahn
- Weiterführende Schulen in Dernbach (Campus, Privatschule) und Montabaur (alle Richtungen)

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Über die Autobahnen A3 und A48 sowie den ICE-Bahnhof Montabaur bestehen schnelle Verbindungen in Richtung Köln, Frankfurt und das Rhein-Main-Gebiet.

Ebernhahn selbst zeichnet sich durch ein gewachsenes, familienfreundliches Wohnumfeld aus. Umgeben von Wiesen, Wäldern und Wanderwegen bietet der Ort einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Vereine und gemeinschaftliche Aktivitäten sorgen für ein lebendiges Dorfleben und eine hohe Lebensqualität.

Die Kombination aus naturnaher Lage, guter Erreichbarkeit und ruhigem Wohnen macht Ebernhahn zu einem attraktiven Standort für Familien, Berufspendler und Ruhesuchende gleichermaßen.

Objektnummer: 25211056 - 56424 Ebernhahn

Sonstige Angaben

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: 25211056 - 56424 Ebernhahn

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com