

Mengerskirchen / Waldernbach

# Großzügiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung - Nähe Limburg - in Waldernbach.

Objektnummer: 25189052



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

KAUFPREIS: 425.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 293 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 1.157 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25189052 - 35794 Mengerskirchen / Waldernbach

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

Objektnummer: 25189052 - 35794 Mengerskirchen / Waldernbach

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25189052                  |
| Wohnfläche   | ca. 293 m²                |
| Dachform     | Satteldach                |
| Zimmer       | 8                         |
| Schlafzimmer | 5                         |
| Badezimmer   | 2                         |
| Baujahr      | 1986                      |
| Stellplatz   | 6 x Freiplatz, 2 x Garage |

|                            |                                                                             |
|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 425.000 EUR                                                                 |
| Haustyp                    | Einfamilienhaus                                                             |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises   |
| Modernisierung / Sanierung | 2025                                                                        |
| Zustand der Immobilie      | gepflegt                                                                    |
| Bauweise                   | Massiv                                                                      |
| Nutzfläche                 | ca. 32 m²                                                                   |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon |

Objektnummer: 25189052 - 35794 Mengerskirchen / Waldernbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                        |                             |                |
|----------------------------|------------------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung        | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Strom                  | Endenergiebedarf            | 32.40 kWh/m²a  |
| Energieausweis gültig bis  | 13.10.2035             | Energie-Effizienzklasse     | A              |
| Befeuern                   | Luft/Wasser-Wärmepumpe | Baujahr laut Energieausweis | 1986           |

Objektnummer: 25189052 - 35794 Mengerskirchen / Waldernbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25189052 - 35794 Mengerskirchen / Waldernbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25189052 - 35794 Mengerskirchen / Waldernbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25189052 - 35794 Mengerskirchen / Waldernbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25189052 - 35794 Mengerskirchen / Waldernbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25189052 - 35794 Mengerskirchen / Waldernbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25189052 - 35794 Mengerskirchen / Waldernbach

## Die Immobilie



Vereinbaren Sie einen Termin mit unseren Immobilienexperten

Objektnummer: 25189052 - 35794 Mengerskirchen / Waldernbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25189052 - 35794 Mengerskirchen / Waldernbach

## Ein erster Eindruck

Willkommen zu diesem großzügigen Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, das Ihnen auf ca. 293 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem ca. 1.157 m<sup>2</sup> 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!

Objektnummer: 25189052 - 35794 Mengerskirchen / Waldernbach

## Ausstattung und Details

- 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

Objektnummer: 25189052 - 35794 Mengerskirchen / Waldernbach

## Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25189052 - 35794 Mengerskirchen / Waldernbach

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 32.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

Objektnummer: 25189052 - 35794 Mengerskirchen / Waldernbach

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Lars Luscher

---

Grabenstraße 46, 65549 Limburg

Tel.: +49 6431 - 288 14-0

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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