

Großholbach

# A gem in a quiet location – a charming and sustainable organic log house

---

*Property ID: 25211027*



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

---

**PURCHASE PRICE: 520.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 135 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 600 m<sup>2</sup>**

---

Property ID: 25211027 - 56412 Großholbach

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  A first impression
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

Property ID: 25211027 - 56412 Großholbach

## At a glance

Property ID	25211027	Purchase Price	520.000 EUR
Living Space	ca. 135 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	4	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	3	Construction method	Timber frame
Bathrooms	1	Usable Space	ca. 30 m <sup>2</sup>
Year of construction	2000	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen, Balcony
Type of parking	2 x Outdoor parking space		

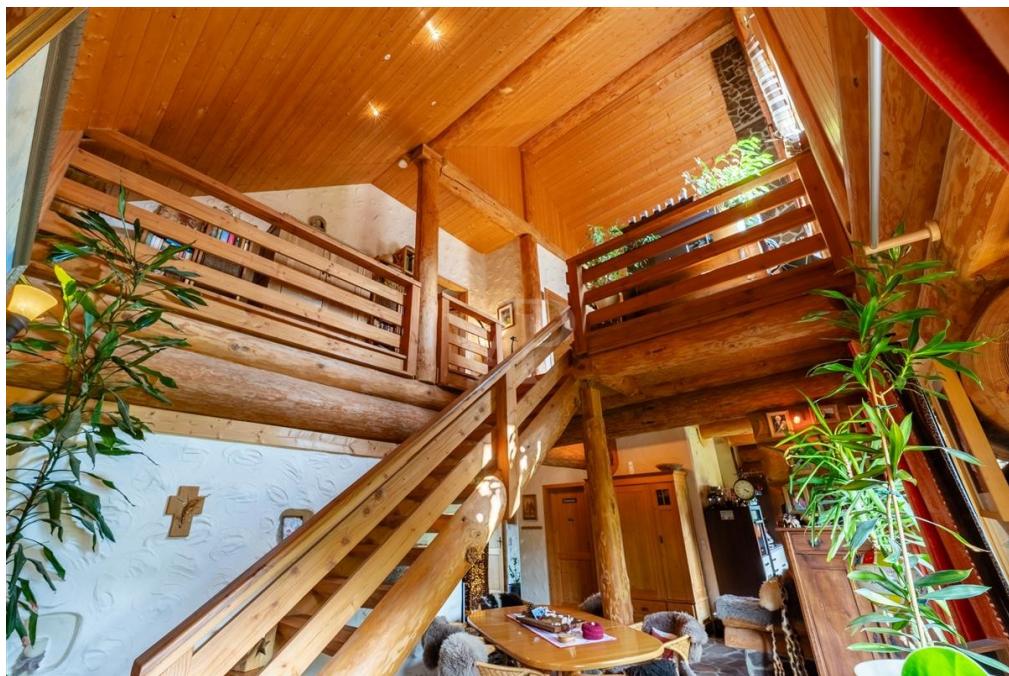
Property ID: 25211027 - 56412 Großholbach

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	20.34 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	07.04.2034	Energy efficiency class	A+
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2000

Property ID: 25211027 - 56412 Großholbach

## The property



Property ID: 25211027 - 56412 Großholbach

## The property



Property ID: 25211027 - 56412 Großholbach

## The property



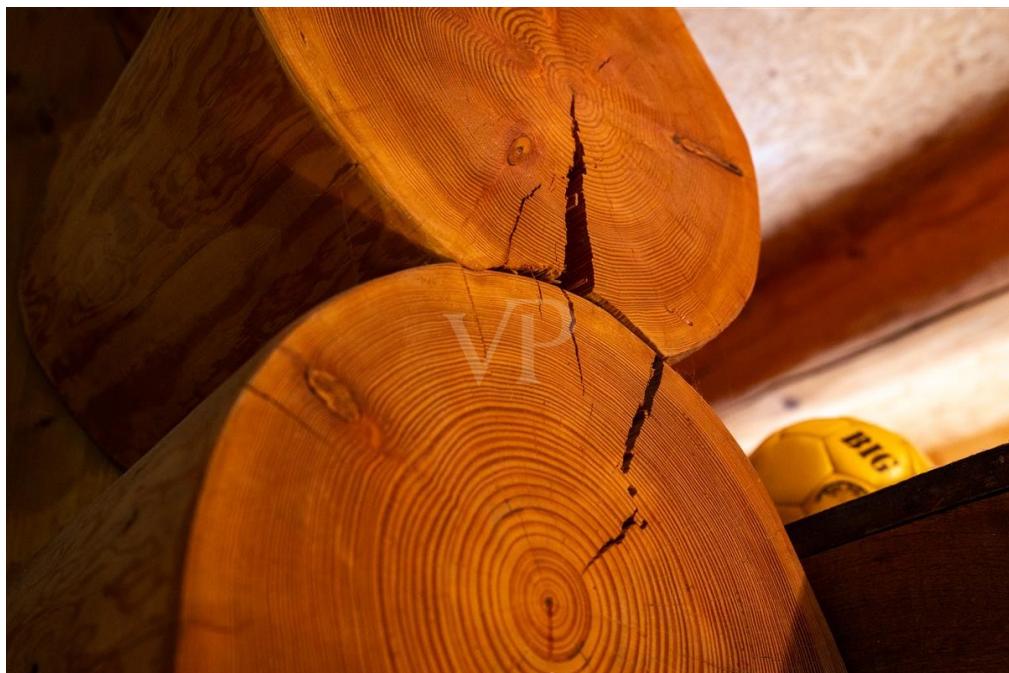
Property ID: 25211027 - 56412 Großholbach

## The property



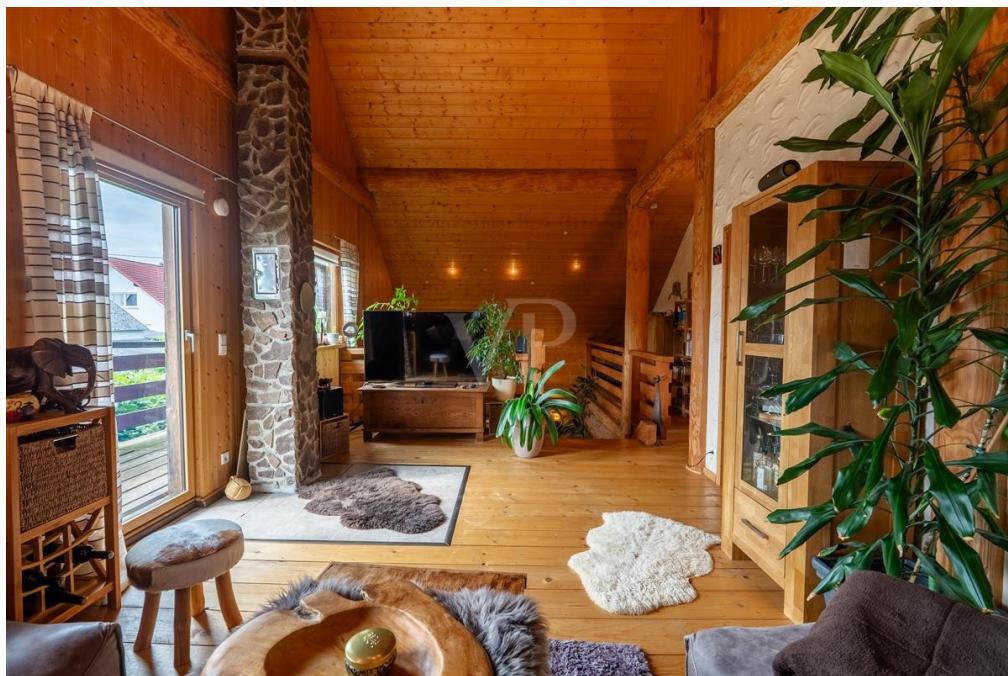
Property ID: 25211027 - 56412 Großholbach

## The property



Property ID: 25211027 - 56412 Großholbach

## The property



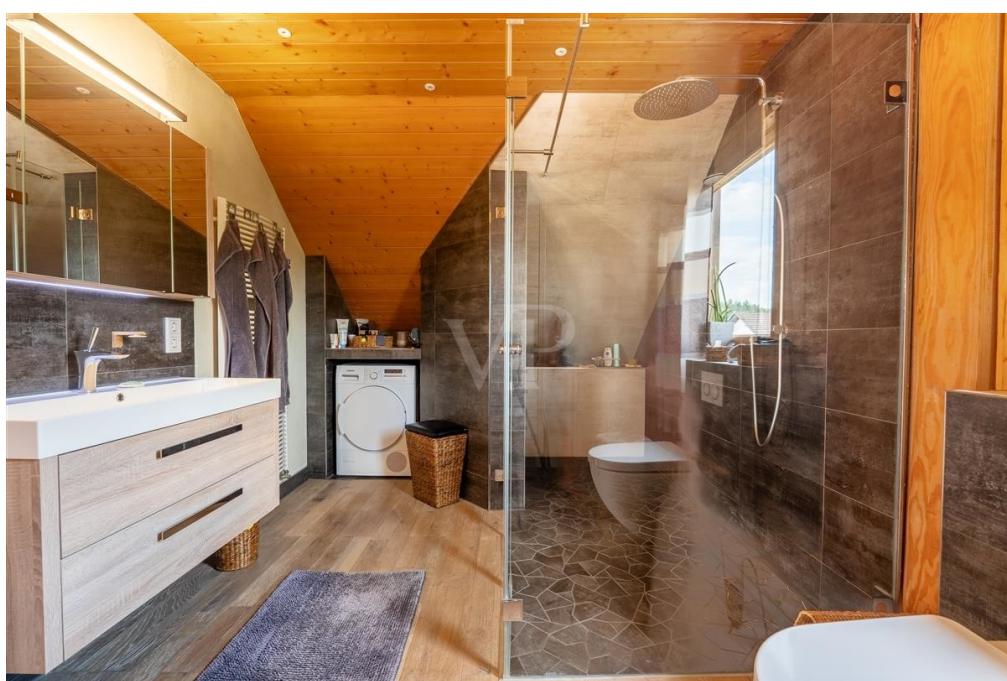
Property ID: 25211027 - 56412 Großholbach

## The property



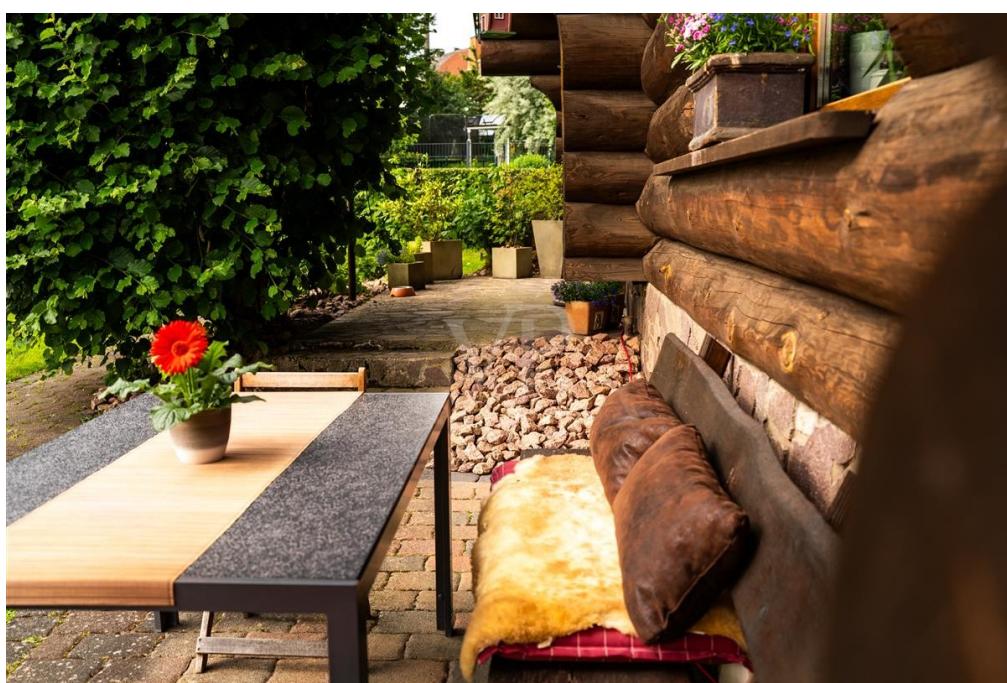
Property ID: 25211027 - 56412 Großholbach

## The property



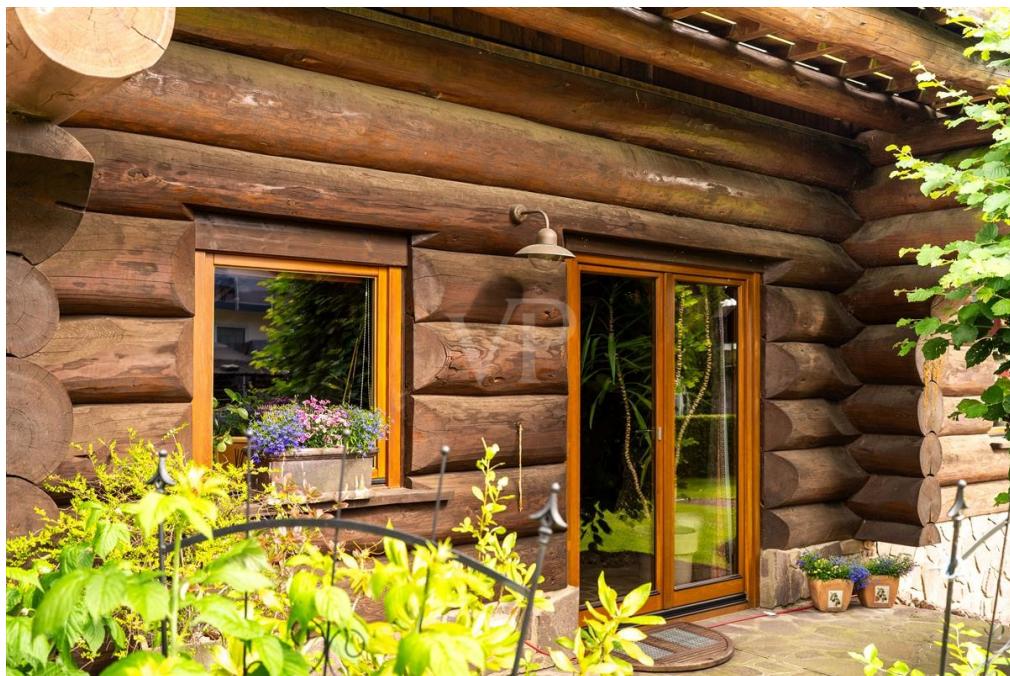
Property ID: 25211027 - 56412 Großholbach

## The property



Property ID: 25211027 - 56412 Großholbach

## The property



Property ID: 25211027 - 56412 Großholbach

## The property



VON POLL  
IMMOBILIEN

FOCUS  
TOP  
MAKLER  
2024

VP  
Beste Immobilien-Agentur  
2023  
5 Sterne  
Focus 2023  
Die Top 300  
Immobilienmakler in Europa  
VON POLL IMMOBILIEN KOBLENZ

Capital  
Focus  
Top-Makler Koblenz  
5 Sterne  
Focus 2023  
Die Top 300  
Immobilienmakler in Europa  
Von Poll Immobilien

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)

Property ID: 25211027 - 56412 Großholbach

## The property



0261 - 97 36 907 0  
Wir freuen uns darauf, Sie zu beraten!

Property ID: 25211027 - 56412 Großholbach

## The property



VP

VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkt Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Property ID: 25211027 - 56412 Großholbach

## A first impression

Nestled in the idyllic village of Großholbach, a truly special home awaits you: a traditional log house built in 2000 using Canadian log construction techniques – ideal for nature lovers and anyone who values sustainability and quality living. This low-energy house was meticulously planned and built with high-quality, eco-friendly materials. The solid wood construction not only ensures a healthy indoor climate but also creates a warm and inviting atmosphere. Highlights at a glance: - 40 cm thick exterior walls with additional sheep's wool insulation & Isoflock insulation – ecological, efficient & sustainable - Renovated front door and upstairs bathroom (2019) - Low-energy house – low operating costs, high living comfort - Eat-in kitchen with wood-burning stove – the cozy heart of the house - Open, light-filled living room with balcony in the upstairs gallery - A total of 3 separate bedrooms - Natural stone and plank flooring - Efficient gas central heating with underfloor heating, bedrooms with radiators - Outbuilding – versatile use, e.g., as a workshop, studio, or storage space - Barbecue area for cozy evenings with family and friends - Quiet residential location – ideal for relaxation and well-being - Fiber optic connection available. The property is fully fenced and has two additional parking spaces in the courtyard. This house offers a unique combination of sustainable living, natural materials, and modern comfort – a rare opportunity for those seeking something special.

Property ID: 25211027 - 56412 Großholbach

## All about the location

Zur Verbandsgemeinde Montabaur gehört der idyllisch gelegene Ort Großholbach. Dieser hat ca. 1.000 Einwohner und bietet neben einem Kindergarten im Nachbarort Ruppach-Goldhausen und der Grundschule Girod/Großholbach auch eine perfekte Anbindung für alle Pendler.

Die nächsten Autobahnanschlussstellen sind Montabaur und Diez an der A 3 Köln – Frankfurt, jeweils etwa fünf Kilometer entfernt.

Zeitgemäße Mobilität bietet der nur ca. 5 Minuten entfernt gelegene ICE-Bahnhof in Montabaur mit Anschluß an das europäische Hochgeschwindigkeitsnetz. Die internationalen Flughäfen Frankfurt und Köln/Bonn sind von dort mit dem ICE in nur ca. 30 Minuten erreichbar. Gleichzeitig bietet die Kombination des ICE-Bahnhofs mit Regionalbahnhof und Busbahnhof auch ideale Anknüpfungspunkte in die umgebende Region.

Die nächst größeren Städte wie Koblenz und Limburg erreichen Sie in ca. 20 Minuten.

Die Stadt Montabaur bietet einen hübschen historischen Kern, Einkaufszentren und ein modernes Factory Outlet Center. Das historische Schloss beherbergt eine renommierte Verwaltungsakademie. 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.

Property ID: 25211027 - 56412 Großholbach

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 7.4.2034.

Endenergiebedarf beträgt 20.34 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

Property ID: 25211027 - 56412 Großholbach

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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