Meudt

Großes Raumwunder! Gepflegtes Einfamilienhaus mit großzügigem Grundstück und viel Potenzial

Property ID: 25211033

PURCHASE PRICE: 249.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 208 m^2 • **ROOMS:** 5 • **LAND AREA:** 752 m^2

Property ID: 25211033 - 56414 Meudt

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

Property ID: 25211033 - 56414 Meudt

At a glance

Property ID	25211033
Living Space	ca. 208 m²
Rooms	5
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	1965
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 2 x Garage

Purchase Price	249.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 54 m²
Equipment	Terrace, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25211033 - 56414 Meudt

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Light natural gas
Energy certificate valid until	03.06.2035
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	230.80 kWh/m²a
Energy efficiency class	G
Year of construction according to energy certificate	1965

Property ID: 25211033 - 56414 Meudt

The property

Property ID: 25211033 - 56414 Meudt

The property

Property ID: 25211033 - 56414 Meudt

The property

Property ID: 25211033 - 56414 Meudt

The property

Property ID: 25211033 - 56414 Meudt

The property

Property ID: 25211033 - 56414 Meudt

The property

Property ID: 25211033 - 56414 Meudt

The property

Property ID: 25211033 - 56414 Meudt

The property

Property ID: 25211033 - 56414 Meudt

The property

Property ID: 25211033 - 56414 Meudt

The property

Property ID: 25211033 - 56414 Meudt

The property

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG

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. FINANZIERUNGSZUSAGE
   - Besprechung Darlehensvertrag
   - Besprechung Auszahlungsvoraussetzungen
   - Analyse der Kreditrisiken nach DIN 77230
5. AFTER SALES
   - Betreuung der Kreditauszahlung I Übergabe der Immobilie
   - Hausschutz-Brief
   - Service beim Anmelden von Gas, Wasser und Strom

www.vp-finance.de

Property ID: 25211033 - 56414 Meudt

The property

Property ID: 25211033 - 56414 Meudt

A first impression

In ruhiger und attraktiver Wohnlage von Meudt erwartet Sie dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1965 mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 208 m² auf einem ca. 750 m² großen Grundstück.

Bereits beim Betreten überzeugt das Haus durch seine großzügige Raumaufteilung und den vielen Gestaltungsmöglichkeiten, die noch nach Ihren Vorstellungen angepasst werden können.

Das Erdgeschoss besticht durch ein weitläufiges Wohnzimmer mit originalem Stabparkett – ein Highlight für Liebhaber klassischer Elemente. Vom Wohnbereich aus gelangen Sie auf einen großen, überdachten Balkon mit Blick ins Grüne.

Ein separates Esszimmer mit angrenzender Küche, die über eine massive Einbauküche verfügt, runden das Raumangebot auf dieser Etage ab.

Im Jahr 2000 wurde das Haus durch einen Anbau erweitert. Hier entstand ein zusätzliches Schlafzimmer und ein Badezimmer – ideal als Gästebereich oder für barrierearmes Wohnen.

Das Obergeschoss bietet drei weitere Schlafzimmer und ein Badezimmer, dass zuletzt in den 90er Jahren modernisiert wurde. Eines der Schlafzimmer verfügt über einen eigenen kleinen Balkon mit herrlicher Aussicht und über zusätzliche Küchenanschlüsse, sodass es auch als Generationshaus genutzt werden kann.

Das Dachgeschoss bietet zusätzliche Abstellfläche, könnte jedoch – mit etwas Aufwand – in zwei weitere Schlaf- oder Nutzräume umgewandelt werden.

Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet neben viel Stauraum auch Platz für Hobby- oder Arbeitsbereiche.

Ein großzügiger Hof, zwei Garagen und die moderne Gasheizung von 2020 runden das Angebot ab.

Ein solides, liebevoll gepflegtes Einfamilienhaus mit viel Platz, Charme und Entwicklungspotenzial – ideal für Familien oder Generationswohnen. Die ruhige Lage und das großzügige Grundstück machen dieses Objekt zu einer besonderen Gelegenheit in

Meudt.

Property ID: 25211033 - 56414 Meudt

All about the location

Die idyllische Ortsgemeinde Meudt, mit etwa 1800 Einwohnern, liegt im Westerwald zwischen Montabaur und Westerburg und überzeugt durch ihre naturnahe, familienfreundliche Lage sowie eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung.

Im Ort selbst finden sich eine Bäckerei, zwei Restaurants, eine Apotheke, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie eine Ganztagsgrundschule. Ein neuer Kindergarten befindet sich aktuell im Bau.

Ein aktives Vereinsleben, regelmäßige Feste und die naturnahe Umgebung mit Feldern, Wäldern und Radwegen machen Meudt besonders attraktiv für Familien, Ruhesuchende und Berufspendler gleichermaßen.

Der ICE-Bahnhof in Montabaur ist in ca. 10 Minuten mit dem Auto erreichbar – von dort aus bestehen schnelle Verbindungen Richtung Köln und Frankfurt. Auch die Anschlussstelle zur Autobahn A3 (Montabaur) ist in etwa 10 Minuten erreichbar. Die Stadt Limburg an der Lahn ist in rund 20 Minuten mit dem Auto erreichbar und bietet weitere Einkaufsmöglichkeiten sowie einen zweiten ICE-Bahnhof.

Property ID: 25211033 - 56414 Meudt

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 3.6.2035.
Endenergiebedarf beträgt 230.80 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965.
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.

Property ID: 25211033 - 56414 Meudt

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com