

Ebernhahn

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

Property ID: 25211056



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 539.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 140 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 360 m²

Property ID: 25211056 - 56424 Ebernhahn

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

Property ID: 25211056 - 56424 Ebernhahn

At a glance

Property ID	25211056
Living Space	ca. 140 m²
Rooms	5
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Year of construction	1991
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 3 x Garage

Purchase Price	539.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Modernised
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 159 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen

Property ID: 25211056 - 56424 Ebernhausen

Energy Data

Type of heating	Central heating
Power Source	Gas
Energy information	At the time of preparing the document, no energy certificate was available.

Property ID: 25211056 - 56424 Ebernhahn

The property



Property ID: 25211056 - 56424 Ebernhahn

The property



Property ID: 25211056 - 56424 Ebernhahn

The property



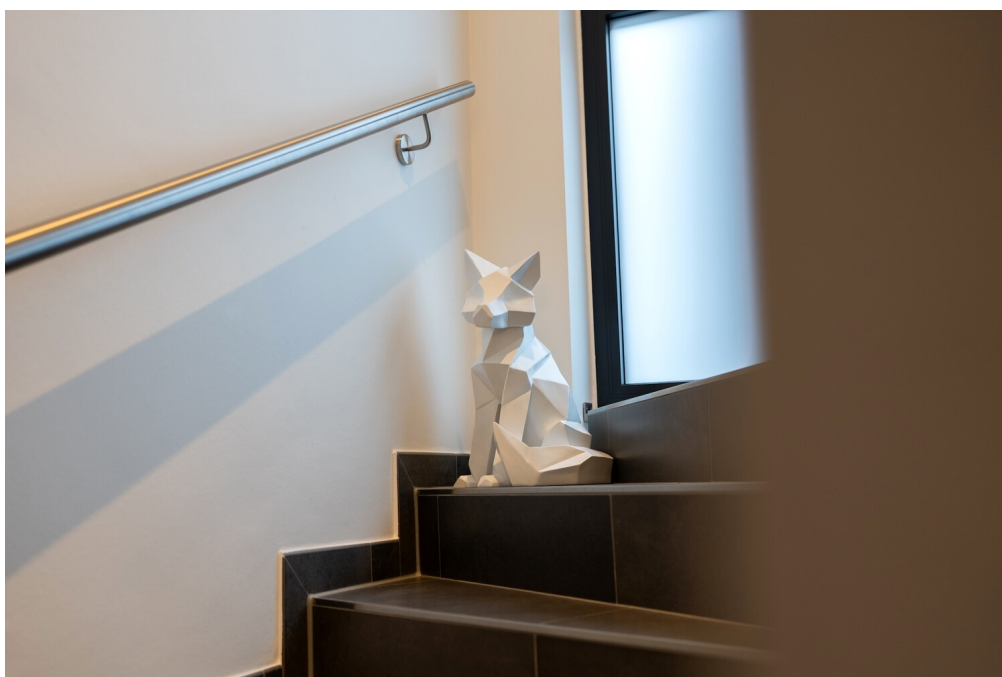
Property ID: 25211056 - 56424 Ebernhausen

The property



Property ID: 25211056 - 56424 Ebernhausen

The property



Property ID: 25211056 - 56424 Ebernhahn

The property



Property ID: 25211056 - 56424 Ebernhausen

The property



Property ID: 25211056 - 56424 Ebernhahn

The property



Property ID: 25211056 - 56424 Ebernhahn

The property



Property ID: 25211056 - 56424 Ebernhahn

The property



VON POLL IMMOBILIEN

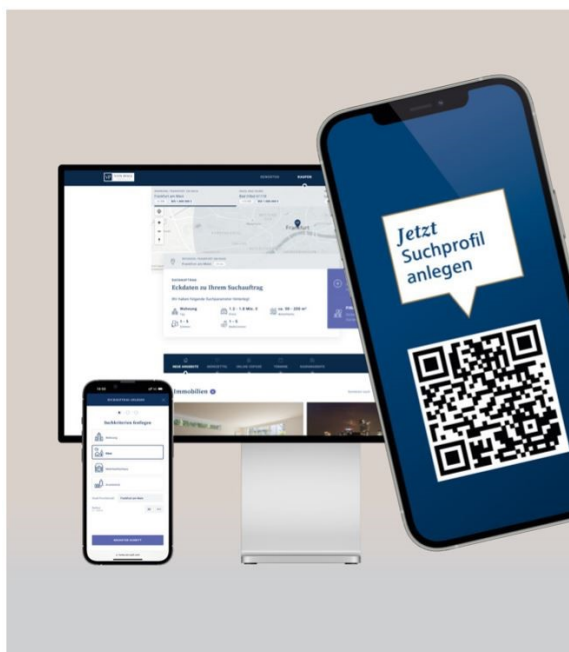
Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team.

Shop Koblenz | Casinostraße 3-5 | 56068 Koblenz | T.: 0261 - 97 36 907 0 | koblenz@von-poll.com | www.von-poll.com

FOCUS
TOP
NATIONALER
KUNDENSER
2024
11.000.000 €
10.000.000 €
10.000.000 €
10.000.000 €

VP
Beste Immobilienmakler
2022
★★★★★
Im Top 100
Immobilienmakler in Europa
VON POLL IMMOBILIEN
KOBLENZ

Capital
RECHTSANWALT
TOP 100
Top Makler Koblenz
★★★★★
Immobilien
von Poll Immobilien
KOBLENZ



VON POLL IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Property ID: 25211056 - 56424 Ebernhahn

The property



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

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG



VON POLL
FINANCE®



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!



www.vp-finance.de

Property ID: 25211056 - 56424 Ebernhahn

A first impression

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 Wohlfühlzuhaus 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. Klimaanlage 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.

Property ID: 25211056 - 56424 Ebernhausen

Details of amenities

- 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)
- Klimaanlage 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 Badezimmers 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

Property ID: 25211056 - 56424 Ebernahn

All about the location

Ebernahn 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.

Ebernahn 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 Ebernahn zu einem attraktiven Standort für Familien, Berufspendler und Ruhesuchende gleichermaßen.

Property ID: 25211056 - 56424 Ebernhausen

Other information

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.

Property ID: 25211056 - 56424 Ebernhausen

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