

Mengerskirchen / Waldernbach

# Spacious detached house with granny flat - near Limburg - in Waldernbach.

Property ID: 25189052



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

**PURCHASE PRICE: 425.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 293 m<sup>2</sup> • ROOMS: 8 • LAND AREA: 1.157 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25189052 - 35794 Mengerskirchen / Waldernbach

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

Property ID: 25189052 - 35794 Mengerskirchen / Waldernbach

## At a glance

Property ID	25189052
Living Space	ca. 293 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	8
Bedrooms	5
Bathrooms	2
Year of construction	1986
Type of parking	6 x Outdoor parking space, 2 x Garage

Purchase Price	425.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2025
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 32 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25189052 - 35794 Mengerskirchen / Waldernbach

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Electricity	Final Energy Demand	32.40 kWh/m²a
Energy certificate valid until	13.10.2035	Energy efficiency class	A
Power Source	Air-to-water heat pump	Year of construction according to energy certificate	1986



Property ID: 25189052 - 35794 Mengerskirchen / Waldernbach

## The property





Property ID: 25189052 - 35794 Mengerskirchen / Waldernbach

## The property





Property ID: 25189052 - 35794 Mengerskirchen / Waldernbach

## The property



Property ID: 25189052 - 35794 Mengerskirchen / Waldernbach

## The property





Property ID: 25189052 - 35794 Mengerskirchen / Waldernbach

## The property



Property ID: 25189052 - 35794 Mengerskirchen / Waldernbach

## The property





Property ID: 25189052 - 35794 Mengerskirchen / Waldernbach

## The property



Vereinbaren Sie einen Termin mit unseren Immobilienexperten

Property ID: 25189052 - 35794 Mengerskirchen / Waldernbach

## The property





**Property ID: 25189052 - 35794 Mengerskirchen / Waldernbach**

## A first impression

Welcome to this spacious detached house with a separate apartment, offering approximately 293 m<sup>2</sup> of living space on a roughly 1,157 m<sup>2</sup> plot, providing numerous possibilities for comfortable living. The nearly new fitted kitchen, equipped with all necessary appliances and ample storage for cooking utensils, is included in the purchase price. The last modernization was completed in 2025, notably with the installation of an efficient air-to-water heat pump, bringing the building up to the latest standards in home technology. Inside, the living space is distributed across eight rooms, offering versatile usage options – ideal for larger families or working from home. Modern underfloor heating ensures consistent warmth throughout the house and is complemented by the new air-to-water heat pump, contributing to energy efficiency. The garden features a small pond and provides space for play, relaxation, and socializing. A total of eight parking spaces are available, including two garage spaces, ensuring ample parking for guests as well. Another highlight is the private sauna with adjoining shower, perfect for your personal relaxation. If you're looking for a versatile house with plenty of space, multi-generational potential, and modern amenities, this property might be of interest to you. We would be happy to provide you with further information and invite you to a viewing. See for yourself the added value this property offers!

Property ID: 25189052 - 35794 Mengerskirchen / Waldernbach

## Details of amenities

- 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

Property ID: 25189052 - 35794 Mengerskirchen / Waldernbach

## All about the location

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.

Property ID: 25189052 - 35794 Mengerskirchen / Waldernbach

## Other information

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.

Property ID: 25189052 - 35794 Mengerskirchen / Waldernbach

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Lars Luscher

---

Grabenstraße 46, 65549 Limburg

Tel.: +49 6431 - 288 14-0

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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