

Argenthal

Klar geschnittenes Einfamilienhaus mit Terrasse, Vollkeller und Gartenseite

Property ID: 26347003



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 219.900 EUR • LIVING SPACE: ca. 93 m² • ROOMS: 4 • LAND AREA: 549 m²

Property ID: 26347003 - 55496 Argenthal

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

Property ID: 26347003 - 55496 Argenthal

At a glance

Property ID	26347003
Living Space	ca. 93 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	4
Bedrooms	2
Bathrooms	2
Year of construction	1980
Type of parking	2 x Outdoor parking space

Purchase Price	219.900 EUR
House	Single-family house / Detached house
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	1995
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 26347003 - 55496 Argenthal

Energy Data

Energy Source	Oil
Energy certificate valid until	09.04.2035
Power Source	Oil

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	224.25 kWh/m²a
Energy efficiency class	G
Year of construction according to energy certificate	1980

Property ID: 26347003 - 55496 Argenthal

The property



Property ID: 26347003 - 55496 Argenthal

The property



Property ID: 26347003 - 55496 Argenthal

The property



Property ID: 26347003 - 55496 Argenthal

The property



Property ID: 26347003 - 55496 Argenthal

The property



Property ID: 26347003 - 55496 Argenthal

The property



Property ID: 26347003 - 55496 Argenthal

The property



Property ID: 26347003 - 55496 Argenthal

A first impression

Ruhig und klar zeigt sich dieses Einfamilienhaus aus dem Jahr 1980. Es setzt auf Verlässlichkeit, kurze Wege und ein gutes Maß an Privatheit. Auf ca. 93 m² Wohnfläche entsteht ein kompaktes Zuhause mit vier Zimmern, zwei Schlafzimmern und zwei Bädern. Der gepflegte Zustand ist spürbar, die letzte Modernisierung im Jahr 1995 hat dem Haus eine solide Grundlage gegeben, ohne seinen ursprünglichen Charakter vollständig zu überdecken.

Das Erdgeschoss ist funktional und kompakt aufgebaut. Küche, Wohnzimmer und die beiden Schlafzimmer sind vom Flur aus erreichbar. Dabei sind Küche und Wohnzimmer durch den Essbereich miteinander verbunden. Die Einbauküche fügt sich selbstverständlich in diesen Alltag ein. So entsteht ein Grundriss mit kurzen Wegen und einer klaren Ordnung, der Wohnen, Schlafen und gemeinsames Zusammensein auf einer Ebene bündelt. Die zwei Bäder erleichtern den Tagesablauf, eines davon befindet sich im Keller.

Der Vollkeller bietet zusätzlichen Stauraum und verfügt über einen seitlichen Ausgang in den Garten. Die solide Bausubstanz zeigt an den Außenwänden altersbedingten Modernisierungsbedarf am Putz. Dies eröffnet handwerklich affinen Käufern die Gelegenheit, den Feuchteschutz im Zuge einer zeitgemäßen Sanierung nach eigenen Vorstellungen neu zu gestalten und den Keller nachhaltig aufzuwerten. Nutzen Sie hierbei die Möglichkeit, in diesem Zuge mit einer zusätzlichen energetischen Aufwertung attraktive staatliche Förderungen prüfen zu lassen..

Ein Dachgeschoss ist vorhanden; ob ein Ausbau möglich ist, wäre im Einzelfall zu prüfen.

Das Grundstück umfasst ca. 549 m², ist rechteckig geschnitten und gut gegliedert: zur Straße hin zwei Parkplätze und ein kleiner Vorgarten, der seitlich zum hinter dem Haus mit Bäumen bepflanzter Garten und Terrasse führt. Der Terrassenplatz verbindet das Innere mit der Gartenseite und macht den Weg nach draußen unkompliziert. Ein Wasseranschluss außen am Haus erleichtert die Bewässerung des Gartens. Der rückwärtige Garten ist ruhig eingebunden und bietet durch seine Bepflanzung eine angenehme Atmosphäre, ohne pflegeintensiv zu wirken.

Die Ausstattung ist einfach gehalten, bildet aber eine ehrliche Basis. Die Öl-Zentralheizung versorgt das Haus klassisch und zuverlässig. Wer hier eintritt, begegnet keinem inszenierten Neubauversprechen, sondern einem gepflegten Einfamilienhaus mit Substanz, Maß und bodenständiger Ausstrahlung. Gerade diese Zurückhaltung gibt dem Objekt seinen Reiz: Es lässt Raum für eigene Entscheidungen. Ein Haus, das seinen Wert aus Zuschnitt,

Grundstück, Vollkeller und Beständigkeit gewinnt.

Property ID: 26347003 - 55496 Argenthal

All about the location

Argenthal in Rheinland-Pfalz besticht durch seine idyllische ländliche Atmosphäre und bietet Familien eine harmonische Verbindung aus naturnahem Wohnen und solider Infrastruktur. Die Stadt überzeugt mit einer ruhigen, sicheren Umgebung, die besonders für Familien mit Kindern attraktiv ist. Hier genießen Sie eine ausgewogene Lebensqualität, die von einer stabilen Gemeinschaft und einer entspannten Wohnatmosphäre geprägt ist.

Die familienfreundliche Umgebung Argenthal lädt mit zahlreichen Freizeitmöglichkeiten und naturnahen Erholungsflächen zum gemeinsamen Entdecken und Verweilen ein. Spielplätze sind bereits in wenigen Gehminuten erreichbar und bieten Kindern sichere Rückzugsorte zum Spielen und Toben. Sportbegeisterte Familien finden in der Nähe vielfältige Sportanlagen, die zu aktiver Bewegung an der frischen Luft einladen. Für entspannte Stunden in der Natur laden nahegelegene Parks, wie der idyllische Waldsee, zu Spaziergängen und Erholung ein.

Für Familien mit Kindern ist die Nähe zur Grundschule am Waldsee, die in nur etwa 11 Minuten zu Fuß erreichbar ist, ein großer Vorteil. Diese kurze Distanz sorgt für einen entspannten Schulweg und gibt Eltern Sicherheit im Alltag. Die medizinische Versorgung ist in der Umgebung durch gut erreichbare Arzthäuser und Apotheken gewährleistet, die mit dem Bus in wenigen Minuten erreichbar sind. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind ebenfalls gut angebunden und ermöglichen eine unkomplizierte Versorgung der Familie.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Bushaltestellen im Umkreis von etwa 10 bis 13 Minuten zu Fuß gewährleistet, was den Zugang zu umliegenden Gemeinden erleichtert. So bleibt die Mobilität auch ohne eigenes Auto komfortabel gewährleistet.

In Argenthal finden Familien ein behagliches Zuhause in einer sicheren und naturnahen Umgebung, die Raum für gemeinsames Wachstum, Spiel und Erholung bietet – ein Ort, an dem Kinder unbeschwert aufwachsen und Eltern sich rundum wohlfühlen können.

Property ID: 26347003 - 55496 Argenthal

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 Handelsregistersauszugs, 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: 26347003 - 55496 Argenthal

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Maximilian Heyden

Kirchstraße 2, 56288 Kastellaun

Tel.: +49 6762 - 90 42 237

E-Mail: hunsrueck@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com