

Heilberscheid

Charmantes Landhaus mit Geschichte und Seele – liebevoll saniertes Unikat in Heilberscheid

Número de propiedad: 25211032



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 345.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 120 m² • HABITACIONES: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 959 m²

Número de propiedad: 25211032 - 56412 Heilberscheid

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25211032 - 56412 Heilberscheid

De un vistazo

Número de propiedad	25211032
Superficie habitable	ca. 120 m ²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	4
Dormitorios	3
Baños	1
Año de construcción	1939
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	345.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 150 m ²
Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25211032 - 56412 Heilberscheid

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas licuado de petróleo	Demanda de energía final	242.20 kWh/m ² a
Certificado energético válido hasta	02.07.2035	Clase de eficiencia energética	G
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1939

Número de propiedad: 25211032 - 56412 Heilberscheid

La propiedad



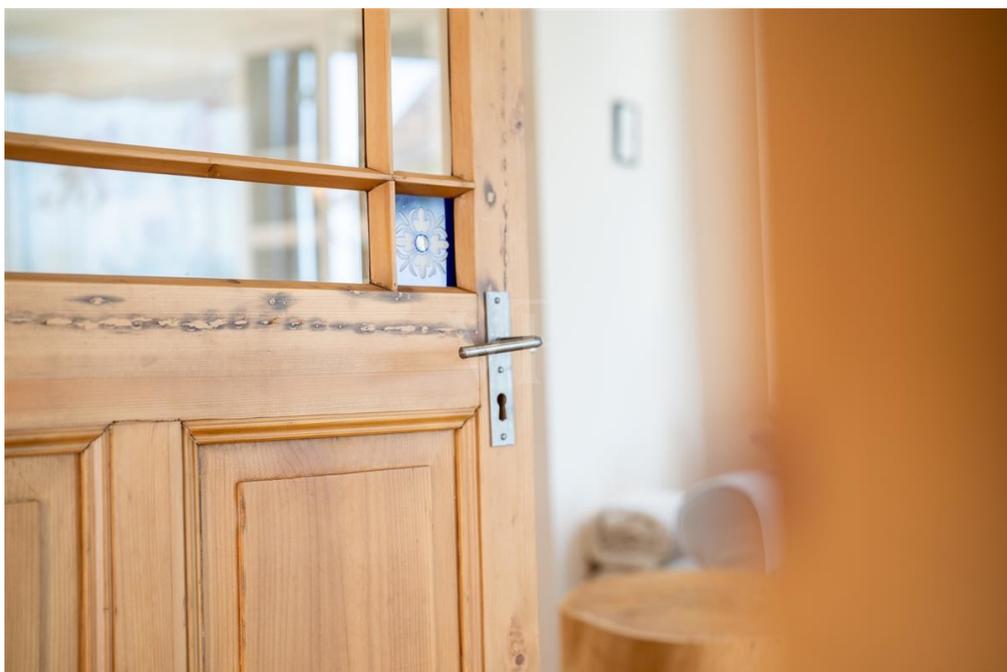
Número de propiedad: 25211032 - 56412 Heilberscheid

La propiedad



Número de propiedad: 25211032 - 56412 Heilberscheid

La propiedad



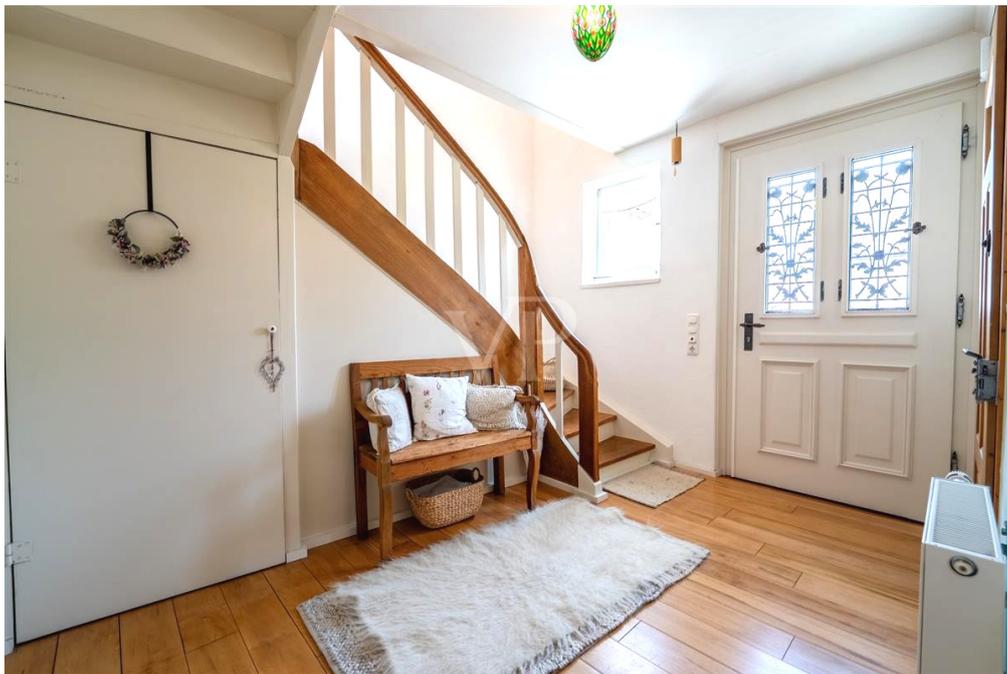
Número de propiedad: 25211032 - 56412 Heilberscheid

La propiedad



Número de propiedad: 25211032 - 56412 Heilberscheid

La propiedad



Número de propiedad: 25211032 - 56412 Heilberscheid

La propiedad



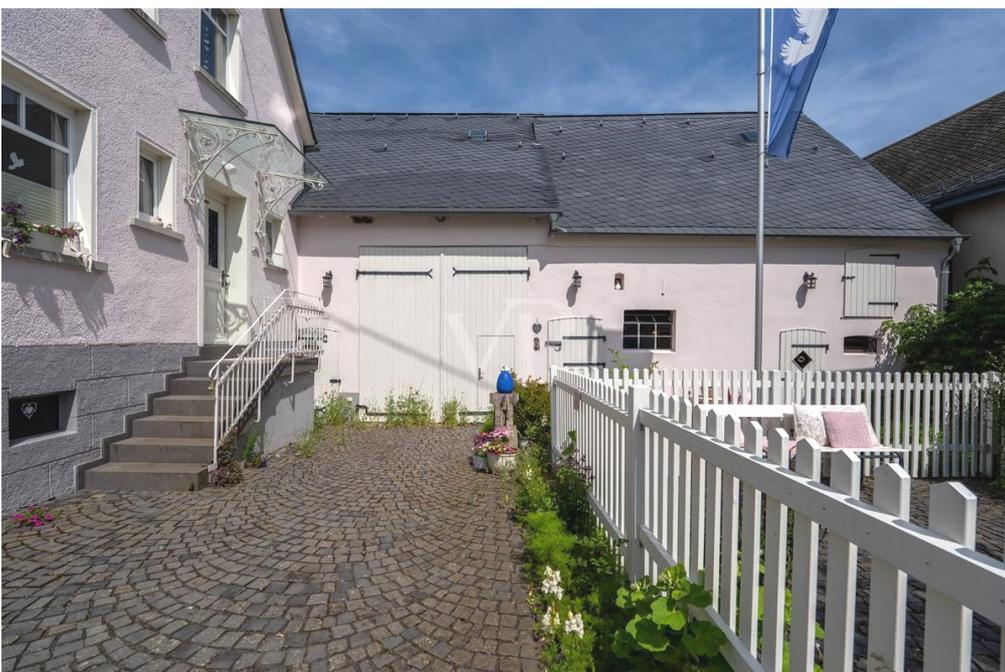
Número de propiedad: 25211032 - 56412 Heilberscheid

La propiedad



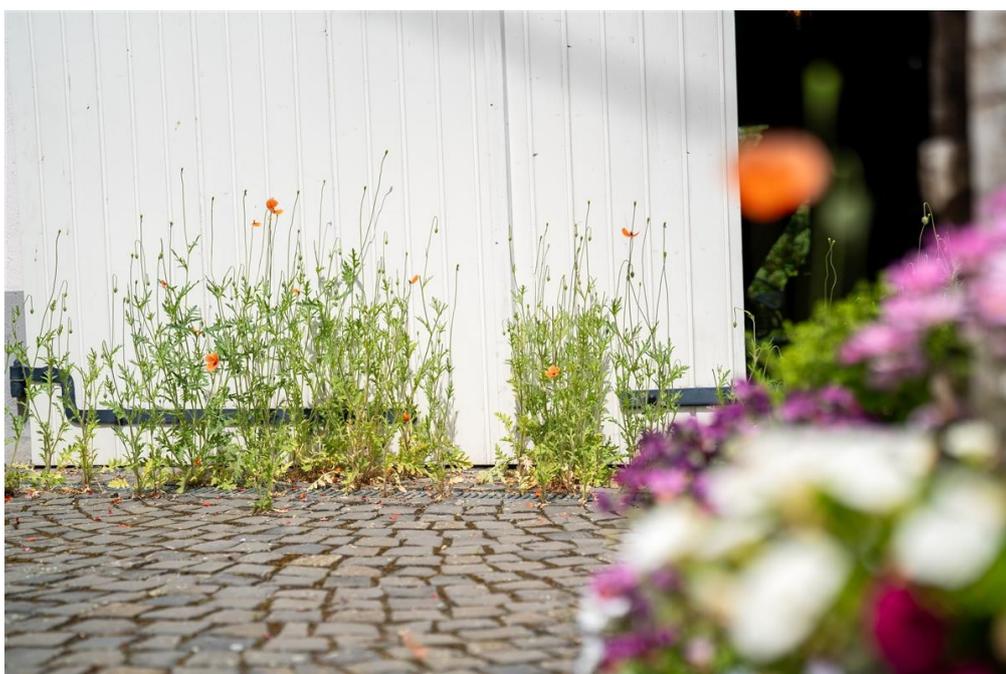
Número de propiedad: 25211032 - 56412 Heilberscheid

La propiedad



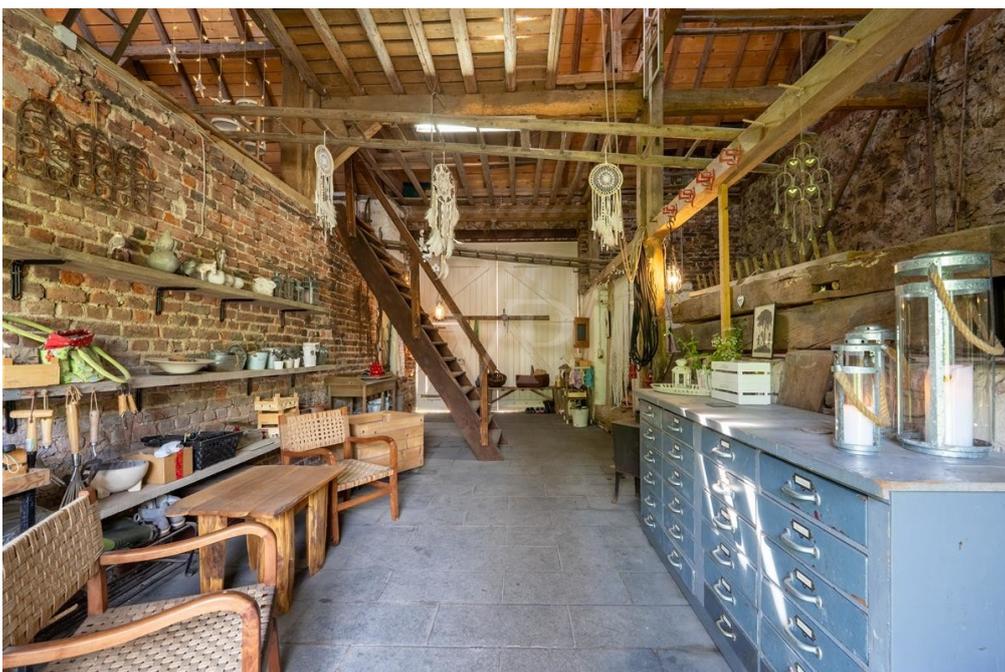
Número de propiedad: 25211032 - 56412 Heilberscheid

La propiedad



Número de propiedad: 25211032 - 56412 Heilberscheid

La propiedad



Número de propiedad: 25211032 - 56412 Heilberscheid

La propiedad



Número de propiedad: 25211032 - 56412 Heilberscheid

La propiedad



Número de propiedad: 25211032 - 56412 Heilberscheid

La propiedad



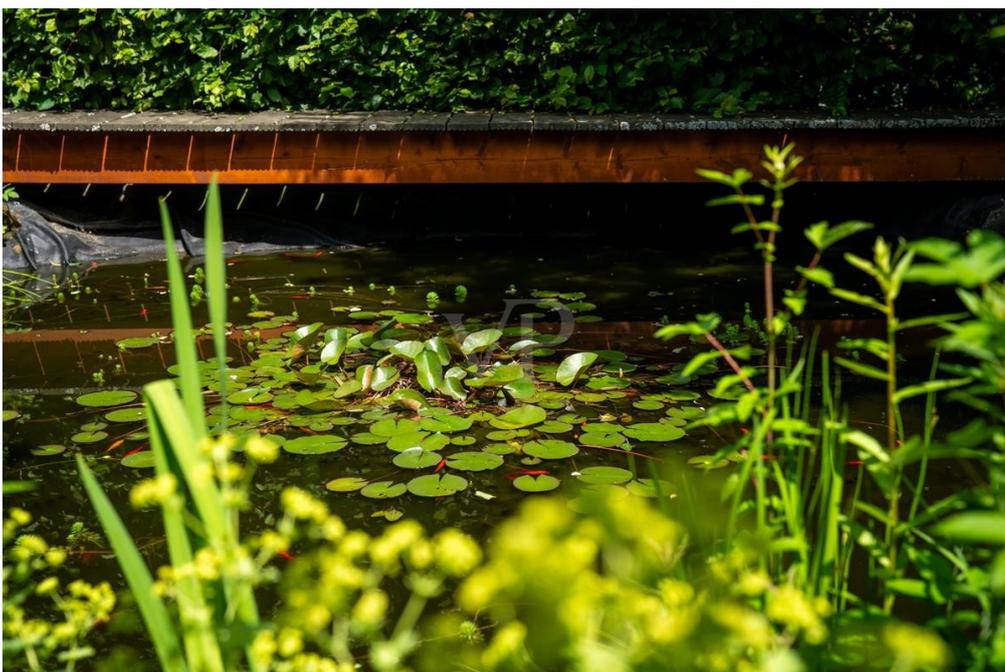
Número de propiedad: 25211032 - 56412 Heilberscheid

La propiedad



Número de propiedad: 25211032 - 56412 Heilberscheid

La propiedad



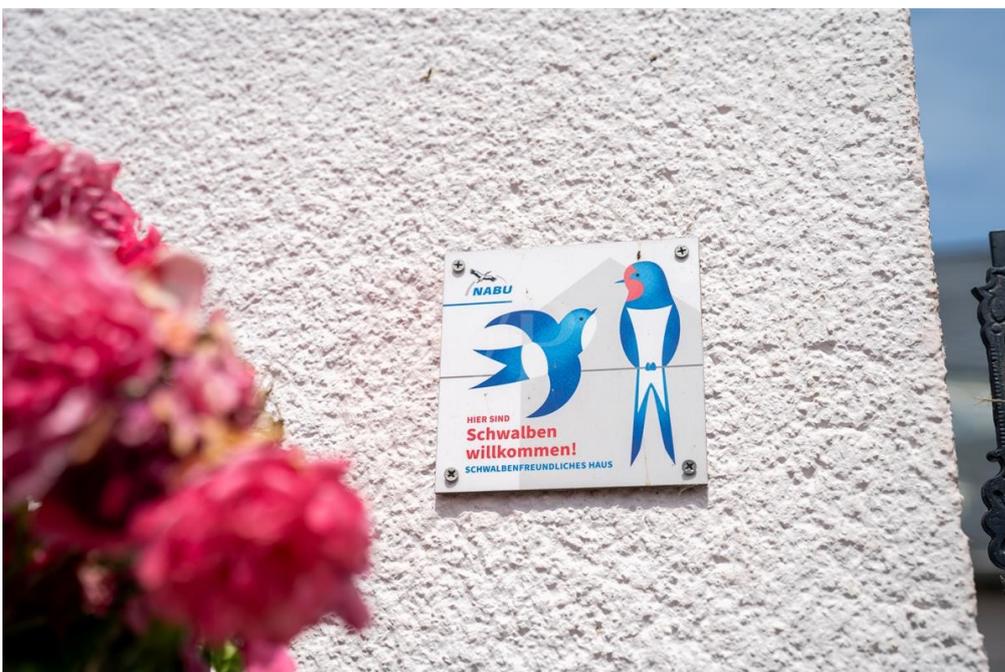
Número de propiedad: 25211032 - 56412 Heilberscheid

La propiedad



Número de propiedad: 25211032 - 56412 Heilberscheid

La propiedad



Número de propiedad: 25211032 - 56412 Heilberscheid

La propiedad



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
IMMOBILIEN
ANBIETER
2024
VON POLL IMMOBILIEN
FAKT - FELD

VP
Bank Immobilienmappe
2022
★★★★★
In den Top 100
Immobilienmaklern
VON POLL IMMOBILIEN
KOBLENZ

Capital
PREMIER
TOP-MÄKLER
KOBLENZ
★★★★★
VON POLL IMMOBILIEN
KOBLENZ

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG

VON POLL
FINANCE

PREMIUM FINANZIERUNGSSERVICE MIT VON POLL FINANCE

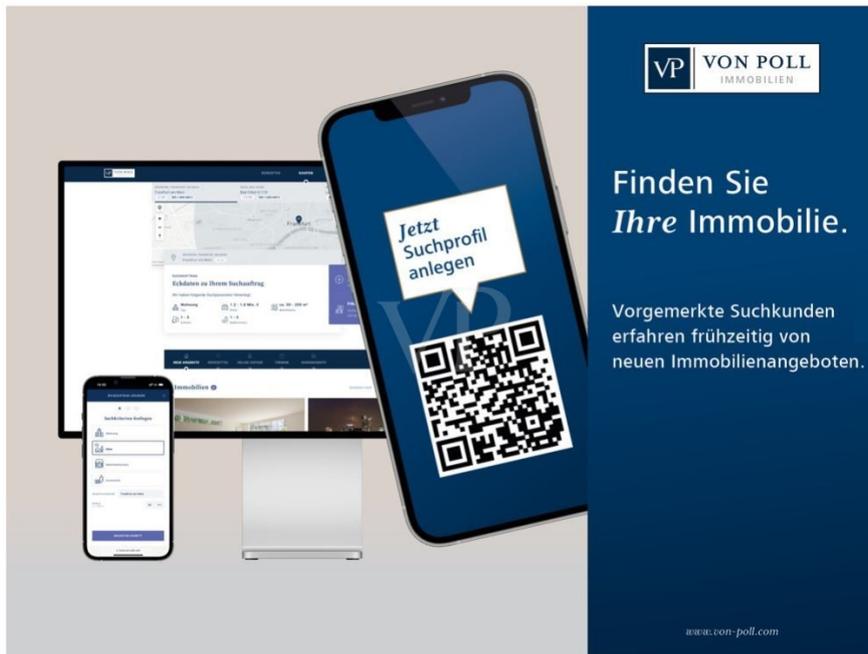
- 1 **IHRE PERSÖNLICHE BONITÄTSBESCHEINIGUNG**
 - Sie kommen in die erste Reihe der Suchinteressenten - auch bei privaten Eigentümern und anderen Maklern
 - Schnelle Reservierung Ihrer Wunschimmobilie
 - Unterlagenservice (gerne durch Kurier, Vor-Ort-Service)
- 2 **WUNSCHIMMOBILIE FINDEN**
 - Kostenlose 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 | Übergabe der Immobilie
 - Hausschutz-Brief
 - Service beim Anmelden von Gas, Wasser und Strom



www.vp-finance.de

Número de propiedad: 25211032 - 56412 Heilberscheid

La propiedad

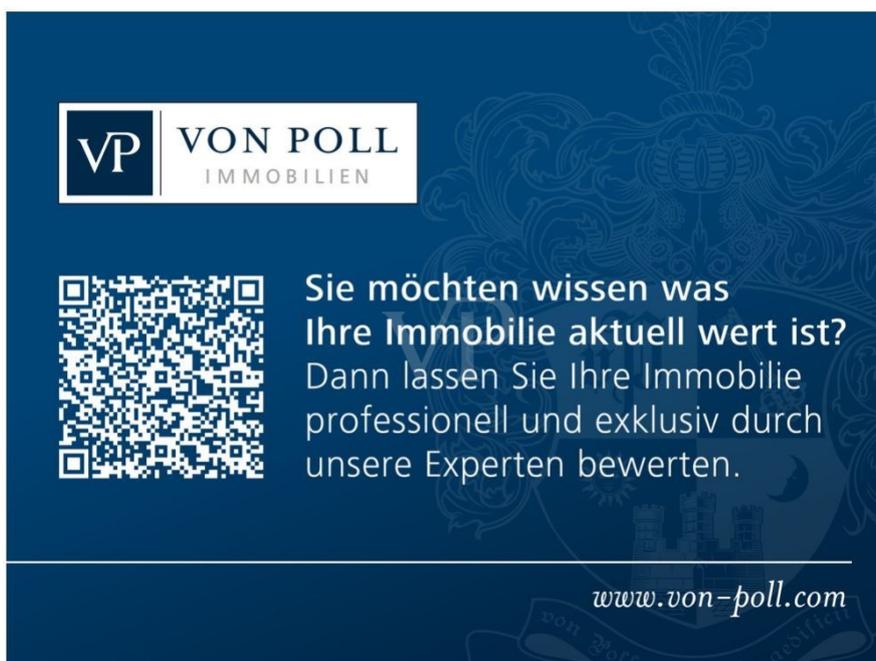


VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



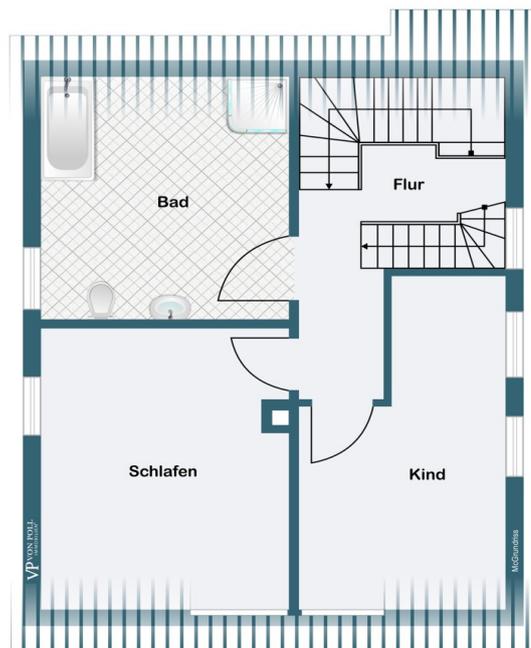
VP VON POLL
IMMOBILIEN

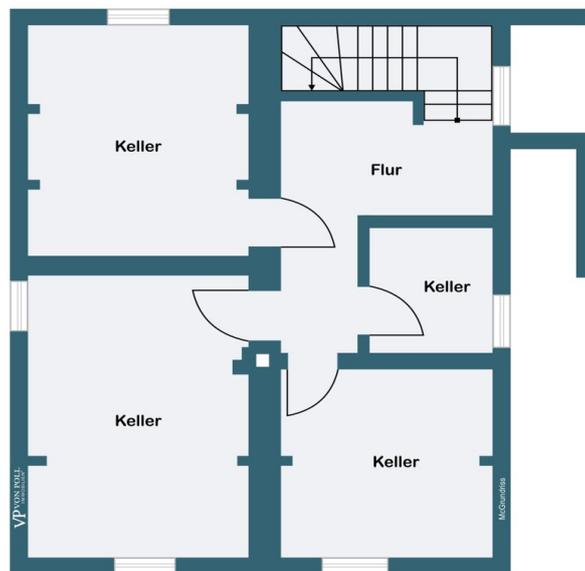
 Sie möchten wissen was
Ihre Immobilie aktuell wert ist?
Dann lassen Sie Ihre Immobilie
professionell und exklusiv durch
unsere Experten bewerten.

www.von-poll.com

Número de propiedad: 25211032 - 56412 Heilberscheid

Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25211032 - 56412 Heilberscheid

Una primera impresión

Inmitten der idyllischen Ortslage von Heilberscheid erwartet Sie ein ganz besonderes Zuhause mit Charakter und Geschichte: Dieses ca. 1939 erbaute und zuletzt 2015 umfassend sanierte Einfamilienhaus vereint authentischen Altbau-Charme mit liebevoller, stilvoller Modernisierung – ein wahres Juwel für Individualisten, Naturliebhaber und kreative Geister.

Auf rund 120?m² Wohnfläche entfaltet sich ein behagliches Ambiente, das durch wertvolle Details geprägt ist: Edle Ahorndielenböden, alte – vom Antiquitätenhändler aufbereitete – Kassetten Türen, maßgefertigte Einbauküche sowie Holzsprossenfenster mit Doppelverglasung sorgen für eine warme und zeitlose Wohnatmosphäre. Ein Speckstein-Kaminofen schafft im Wohnbereich besonders gemütliche Momente in der kalten Jahreszeit.

Der ausgebauter Speicher bietet zusätzlich Raum für Rückzug oder Kreativität – ob als Atelier, Gästezimmer oder Schlafzimmer, inklusive Kaminofen für stimmungsvolle Stunden.

Ein Garten wie ein kleines Paradies

Das ca. 959?m² große Grundstück präsentiert sich als liebevoll angelegte, grüne Oase: eine Terrasse mit Blick auf alten, eingewachsenen Baumbestand lädt zum Entspannen ein. Der Gartenteich mit angrenzender Terrasse schafft eine beruhigende Atmosphäre. Ein ehemaliger Hühnerstall wurde charmant zur kleinen Sommerküche umfunktioniert – perfekt für laue Sommerabende.

Ein weiteres Highlight ist die direkt angrenzende Scheune mit restaurierten Scheunentoren, teilweise ausgebauten ehemaligen Stallungen und viel Platz für Feste, Hobbys oder Werkstattideen. Der Boden wurde hier mit neuem Basalt versehen, der Außenhof erhielt stilvolles Altpflaster. Das Dach von Wohnhaus und Scheune wurde komplett neu mit hochwertigem Naturschiefer eingedeckt – ein weiterer Beweis für die nachhaltige und qualitätsbewusste Sanierung.

Weitere Details:

- Gas- Brennwertheizung von xxxx, Warmwasser über Durchlauferhitzer
- Maßgefertigte Türen und aufgearbeitete Elemente des Antiquitätenhändlers Schlondes in Ransbach-Baumbach

- Elektro- und Heizungsleitungen (xxxx) erneuert, Sicherungskasten 2003 neu
- Bäder saniert in xxxx
- Voll unterkellert

Schwalbennester mit Bestandsschutz am Haus – ein echtes Naturerlebnis inklusive

Diese Immobilie erzählt Geschichten – und bietet gleichzeitig Raum für neue. Ob als stilvoller Rückzugsort oder kreatives Refugium: Wer das Besondere sucht, wird hier fündig.

Número de propiedad: 25211032 - 56412 Heilberscheid

Todo sobre la ubicación

Heilberscheid ist eine ruhige und naturnahe Ortsgemeinde im Westerwaldkreis, idyllisch gelegen am Rande des Naturparks Nassau. Der Ort zählt rund 600 Einwohner und gehört zur Verbandsgemeinde Montabaur.

Der Kindergarten befindet sich im Ort, Grundschulen sowie weiterführende Schulen ebenfalls in Nentershausen, Montabaur oder Limburg. Nentershausen befindet sich ca. 3 km entfernt und bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und ärztliche Versorgung.

Die Städte Montabaur (ca. 10 km entfernt) und Limburg an der Lahn (ca. 15 km entfernt) sind schnell erreichbar. Auch medizinische Versorgung und kulturelle Angebote sind dort vorhanden.

In Heilberscheid selbst prägen landwirtschaftliche Höfe, gepflegte Wohnhäuser und ein aktives Vereinsleben das Bild. Die katholische Kirche St. Johannes der Täufer und das Dorfgemeinschaftshaus bilden das Zentrum des Dorfes.

Die Umgebung lädt zu Spaziergängen, Wanderungen und Fahrradtouren ein – ideal für Naturliebhaber und Ruhesuchende. Durch die Nähe zur A3 und den ICE-Bahnhof Montabaur ist Heilberscheid zudem verkehrstechnisch sehr gut angebunden.

Número de propiedad: 25211032 - 56412 Heilberscheid

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 242.20 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Flüssiggas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1939.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

Número de propiedad: 25211032 - 56412 Heilberscheid

Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Florian Bender

Casinostraße 3-5, 56068 Koblenz

Tel.: +49 261 - 97 36 907 0

E-Mail: koblenz@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com