

Mengerskirchen / Waldernbach

## Amplia casa unifamiliar con apartamento anexo, cerca de Limburgo, en Waldernbach.

*Número de propiedad: 25189052*



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

**PRECIO DE COMPRA: 425.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 293 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.157 m<sup>2</sup>**

Número de propiedad: 25189052 - 35794 Mengerskirchen / Waldernbach

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

Número de propiedad: 25189052 - 35794 Mengerskirchen / Waldernbach

## De un vistazo

Número de propiedad	25189052	Precio de compra	425.000 EUR
Superficie habitable	ca. 293 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliar
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	8	Modernización / Rehabilitación	2025
Dormitorios	5	Estado de la propiedad	cuidado
Baños	2	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	1986	Espacio utilizable	ca. 32 m <sup>2</sup>
Tipo de aparcamiento	6 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje	Características	Terraza, WC para invitados, Sauna, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25189052 - 35794 Mengerskirchen / Waldernbach

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Electricidad	Demanda de energía final	32.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	13.10.2035	Clase de eficiencia energética	A
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua	Año de construcción según el certificado energético	1986

Número de propiedad: 25189052 - 35794 Mengerskirchen / Waldernbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25189052 - 35794 Mengerskirchen / Waldernbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25189052 - 35794 Mengerskirchen / Waldernbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25189052 - 35794 Mengerskirchen / Waldernbach

## La propiedad



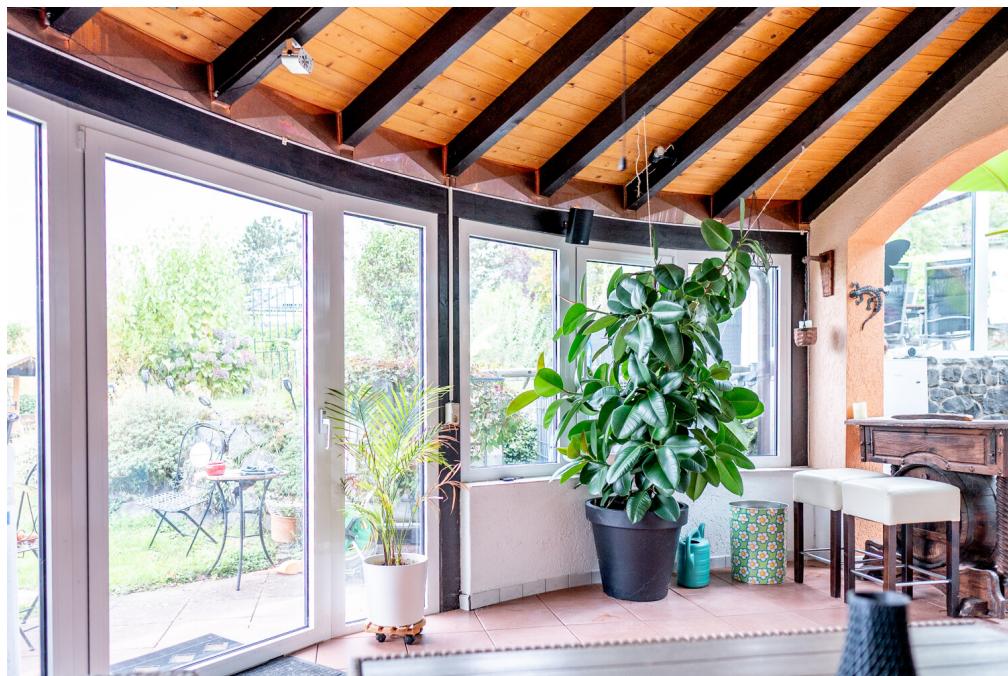
Número de propiedad: 25189052 - 35794 Mengerskirchen / Waldernbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25189052 - 35794 Mengerskirchen / Waldernbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25189052 - 35794 Mengerskirchen / Waldernbach

## La propiedad



Vereinbaren Sie einen Termin mit unseren Immobilienexperten

Número de propiedad: 25189052 - 35794 Mengerskirchen / Waldernbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25189052 - 35794 Mengerskirchen / Waldernbach

## Una primera impresión

Bienvenido a esta espaciosa casa unifamiliar con apartamento independiente, que ofrece aproximadamente 293 m<sup>2</sup> de espacio habitable en una parcela de aproximadamente 1157 m<sup>2</sup>, ofreciendo numerosas posibilidades para una vida cómoda. La cocina, prácticamente nueva, está equipada con todos los electrodomésticos necesarios y amplio espacio de almacenamiento para utensilios de cocina. La última modernización se completó en 2025, en particular con la instalación de una eficiente bomba de calor aire-agua, que dota al edificio de los últimos estándares en tecnología doméstica. En el interior, el espacio habitable se distribuye en ocho habitaciones, ofreciendo opciones de uso versátiles, ideales para familias numerosas o para teletrabajar. La moderna calefacción por suelo radiante garantiza una temperatura constante en toda la casa y se complementa con la nueva bomba de calor aire-agua, lo que contribuye a la eficiencia energética. El jardín cuenta con un pequeño estanque y ofrece espacio para jugar, relajarse y socializar. Hay ocho plazas de aparcamiento disponibles, incluyendo dos de garaje, lo que garantiza un amplio espacio también para invitados. Otro punto a destacar es la sauna privada con ducha contigua, perfecta para su relajación personal. Si busca una casa versátil con amplio espacio, potencial multigeneracional y comodidades modernas, esta propiedad podría interesarle. Con gusto le brindaremos más información e invitaremos a una visita. ¡Compruebe usted mismo el valor añadido que ofrece esta propiedad!

Número de propiedad: 25189052 - 35794 Mengerskirchen / Waldernbach

## Detalles de los servicios

- besondere Architektur
- 8 Stellplätze (2 davon Garage)
- offener Kamin
- Badewanne mit Whirlpoolfunktion
- Fußbodenheizung
- Luft-Wasser-Wärmepumpe 2025
- großzügiger beheizbarer Wintergarten mit elektr. Regensor und Markise für Wintergartenfläche
- tolle Gartenanlage mit kleinem Teich
- hohe Decken durch offenen Giebel im Wohnzimmer und Wintergarten
- inkl. neuwertiger Einbauküche
- Sauna mit Duschbad

Número de propiedad: 25189052 - 35794 Mengerskirchen / Waldernbach

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25189052 - 35794 Mengerskirchen / Waldernbach

## Otros datos

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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

Número de propiedad: 25189052 - 35794 Mengerskirchen / Waldernbach

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Lars Luscher

---

Grabenstraße 46, 65549 Limburg  
Tel.: +49 6431 - 288 14-0  
E-Mail: [limburg@von-poll.com](mailto:limburg@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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