

Großholbach

# Un joyau dans un endroit paisible – une charmante maison en rondins bio et durable

CODE DU BIEN: 25211027



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

PRIX D'ACHAT: 520.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 135 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 600 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25211027 - 56412 Großholbach

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25211027 - 56412 Großholbach

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25211027
Surface habitable	ca. 135 m <sup>2</sup>
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	2000
Place de stationnement	2 x surface libre

Prix d'achat	520.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	Charpente en bois
Surface de plancher	ca. 30 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon

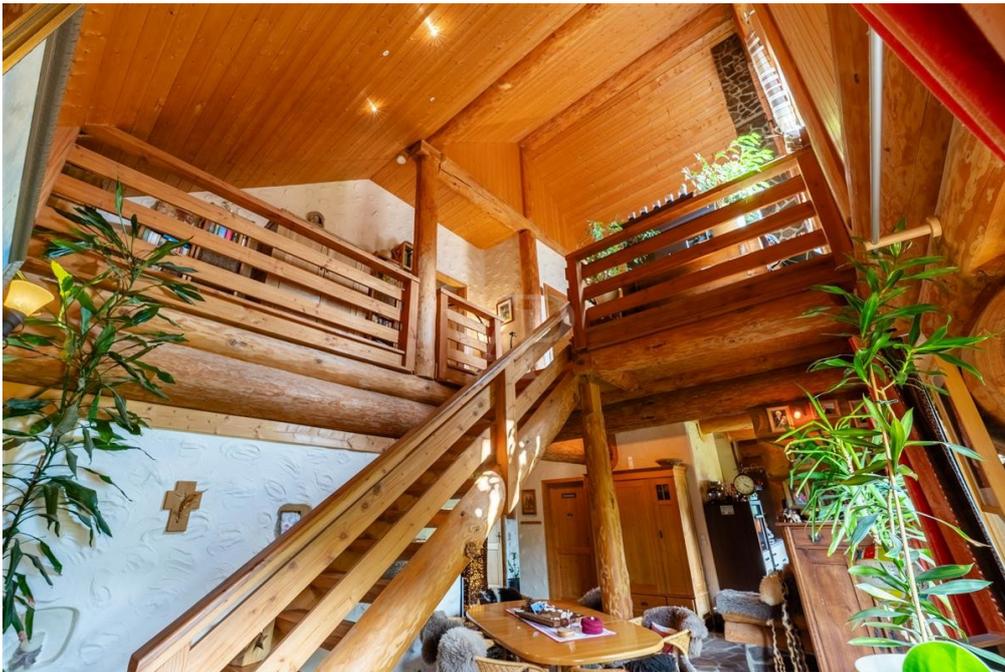
CODE DU BIEN: 25211027 - 56412 Großholbach

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	20.34 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	07.04.2034	Classement énergétique	A+
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2000

CODE DU BIEN: 25211027 - 56412 Großholbach

## La propriété



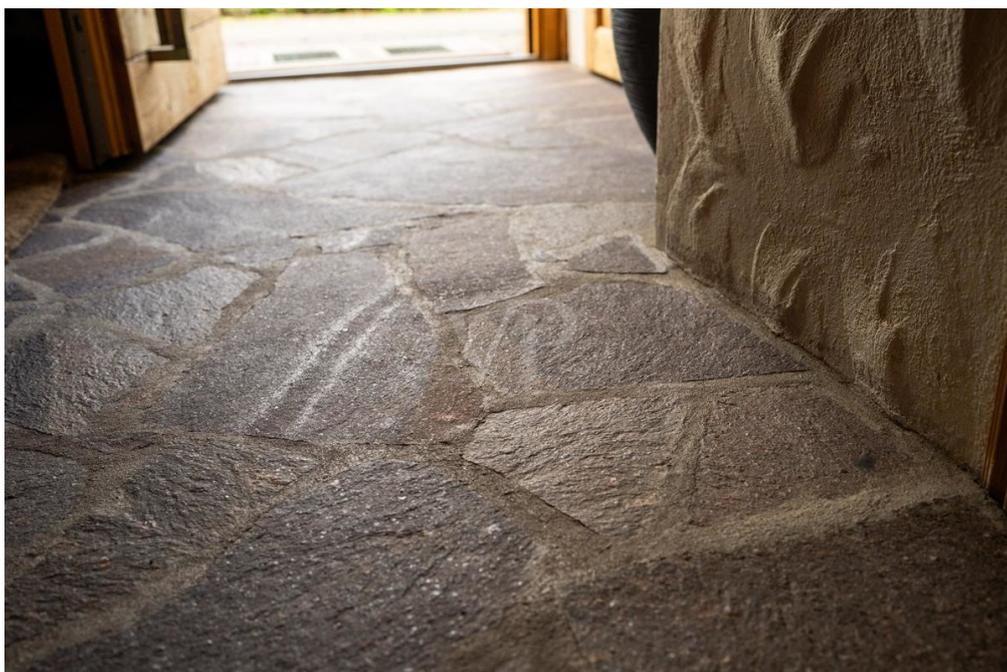
CODE DU BIEN: 25211027 - 56412 Großholbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25211027 - 56412 Großholbach

## La propriété



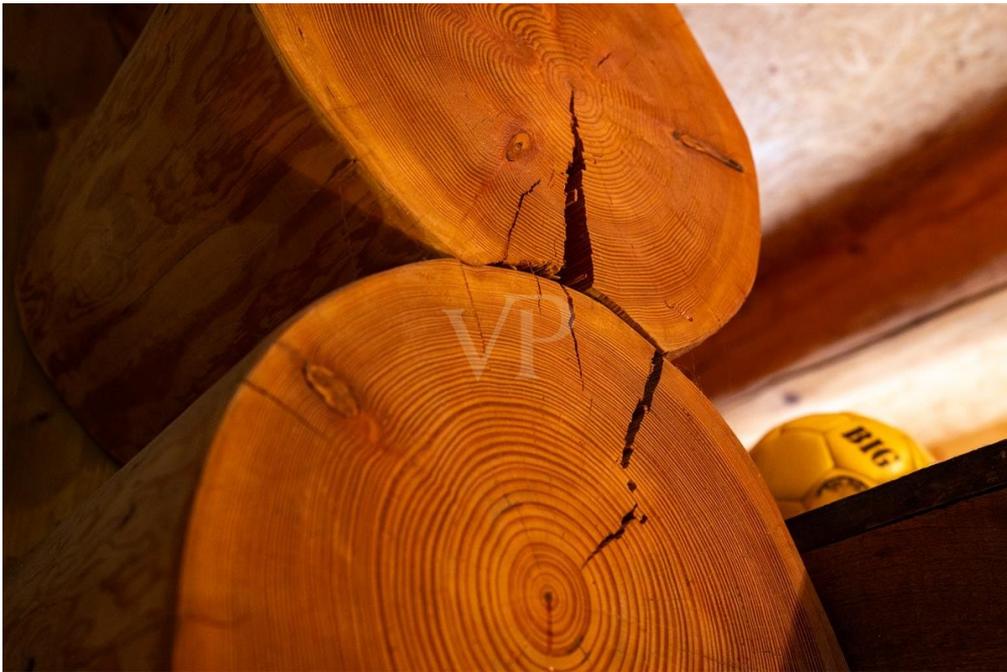
CODE DU BIEN: 25211027 - 56412 Großholbach

## La propriété



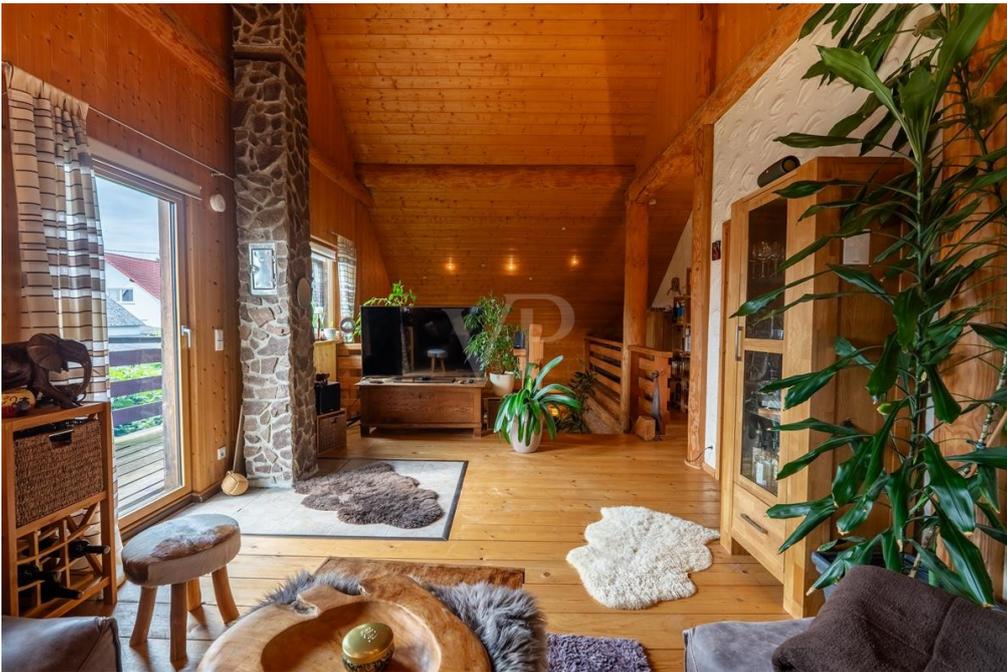
CODE DU BIEN: 25211027 - 56412 Großholbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25211027 - 56412 Großholbach

## La propriété



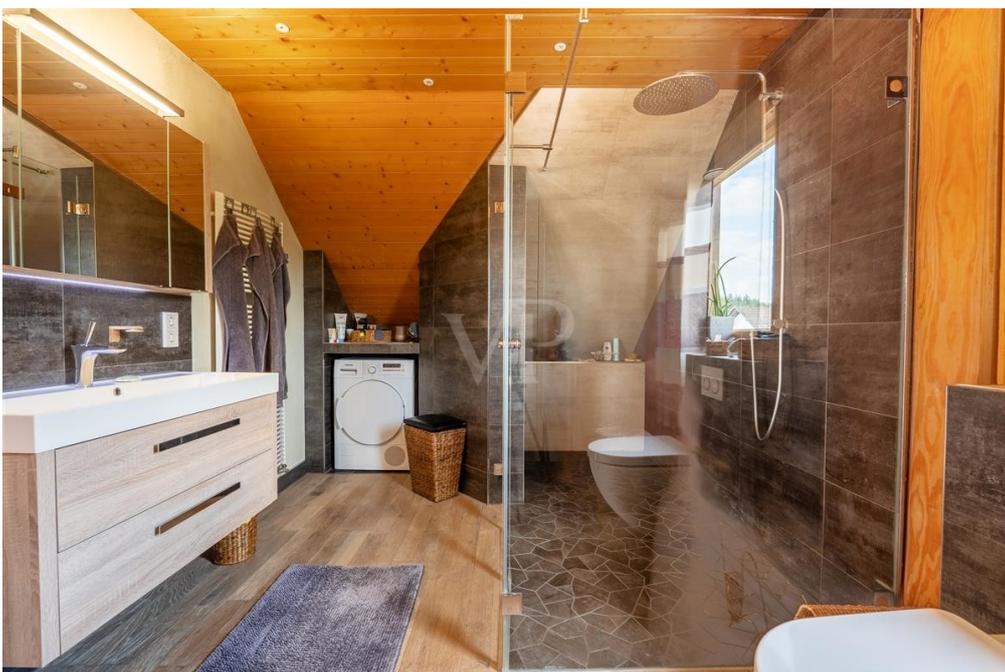
CODE DU BIEN: 25211027 - 56412 Großholbach

## La propriété



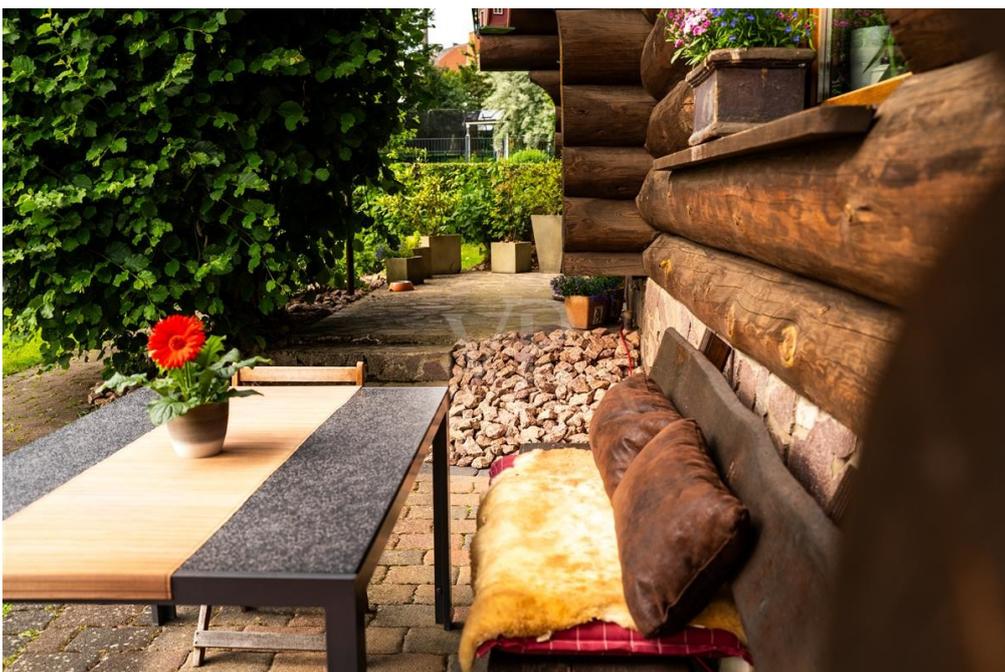
CODE DU BIEN: 25211027 - 56412 Großholbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25211027 - 56412 Großholbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25211027 - 56412 Großholbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25211027 - 56412 Großholbach

## La propriété



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

**FOCUS**  
**TOP**  
WALDHEIM  
KOBLENZ  
2024

**VP**  
Beste Immo-Branchen  
2022  
★★★★★  
Top 100  
Immobilienmakler  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

**Capital**  
REALTY AGENCIES  
Top-Makler Koblenz  
★★★★★  
Immobilienservice  
von Poll Immobilien

CODE DU BIEN: 25211027 - 56412 Großholbach

## La propriété



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

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG



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](http://www.vp-finance.de)

CODE DU BIEN: 25211027 - 56412 Großholbach

## La propriété



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

**CODE DU BIEN: 25211027 - 56412 Großholbach**

## Une première impression

Nichée dans le village idyllique de Großholbach, une maison vraiment exceptionnelle vous attend : une maison traditionnelle en bois rond, construite en 2000 selon les techniques canadiennes de construction en rondins – idéale pour les amoureux de la nature et tous ceux qui privilégient le développement durable et un cadre de vie de qualité. Cette maison basse consommation a été conçue et construite avec soin, à partir de matériaux écologiques de haute qualité. Sa structure en bois massif garantit un climat intérieur sain et crée une atmosphère chaleureuse et accueillante. Points forts en bref : - Murs extérieurs de 40 cm d'épaisseur avec isolation supplémentaire en laine de mouton et Isoflock – écologique, performant et durable - Porte d'entrée et salle de bain à l'étage rénovées (2019) - Maison basse consommation – faibles coûts d'exploitation, confort optimal - Cuisine d'îlot avec poêle à bois – le cœur chaleureux de la maison - Séjour lumineux et ouvert avec balcon à l'étage - 3 chambres séparées - Sols en pierre naturelle et parquet - Chauffage central au gaz performant avec chauffage au sol, radiateurs dans les chambres - Dépendance – usage polyvalent : atelier, studio, espace de rangement, etc. - Espace barbecue pour des soirées conviviales en famille ou entre amis - Quartier résidentiel calme – idéal pour la détente et le bien-être - Connexion fibre optique disponible. La propriété est entièrement clôturée et dispose de deux places de parking supplémentaires dans la cour. Cette maison offre une combinaison unique de vie durable, de matériaux naturels et de confort moderne – une opportunité rare pour ceux qui recherchent un bien d'exception.

**CODE DU BIEN: 25211027 - 56412 Großholbach**

## Tout sur l'emplacement

Zur Verbandsgemeinde Montabaur gehört der idyllisch gelegene Ort Großholbach. Dieser hat ca. 1.000 Einwohner und bietet neben einem Kindergarten im Nachbarort Ruppach-Goldhausen und der Grundschule Girod/Großholbach auch eine perfekte Anbindung für alle Pendler.

Die nächsten Autobahnanschlussstellen sind Montabaur und Diez an der A 3 Köln – Frankfurt, jeweils etwa fünf Kilometer entfernt. Zeitgemäße Mobilität bietet der nur ca. 5 Minuten entfernt gelegene ICE-Bahnhof in Montabaur mit Anschluß an das europäische Hochgeschwindigkeitsnetz. Die internationalen Flughäfen Frankfurt und Köln/Bonn sind von dort mit dem ICE in nur ca. 30 Minuten erreichbar. Gleichzeitig bietet die Kombination des ICE-Bahnhofs mit Regionalbahnhof und Busbahnhof auch ideale Anknüpfungspunkte in die umgebende Region. Die nächst größeren Städte wie Koblenz und Limburg erreichen Sie in ca. 20 Minuten.

Die Stadt Montabaur bietet einen hübschen historischen Kern, Einkaufszentren und ein modernes Factory Outlet Center. Das historische Schloss beherbergt eine renommierte Verwaltungsakademie. Ein bedeutendes Schulzentrum bietet vielseitige Ausbildungswege an. Kindergärten ergänzen das Spektrum. Zwei Krankenhäuser und zahlreiche Ärzte sind nahe; ebenso die Behörden der Stadt, der Verbandsgemeinde und des Westerwaldkreises.

CODE DU BIEN: 25211027 - 56412 Großholbach

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 7.4.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 20.34 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000.  
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 Handelsregisterauszugs, 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.

CODE DU BIEN: 25211027 - 56412 Großholbach

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Florian Bender

---

Casinostraße 3-5, 56068 Koblenz

Tel.: +49 261 - 97 36 907 0

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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