Dernbach

Ein Zuhause mit Seele – Stilvoller Altbau trifft modernes Lebensgefühl in Dernbach

CODE DU BIEN: 25211026

PRIX D'ACHAT: 635.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 180 m² • **PIÈCES:** 5 • **SUPERFICIE DU TERRAIN:** 601 m²

CODE DU BIEN: 25211026 - 56428 Dernbach

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

CODE DU BIEN: 25211026 - 56428 Dernbach

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25211026
Surface habitable	ca. 180 m²
Pièces	5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	3
Année de construction	1938
Place de stationnement	2 x surface libre

Prix d'achat	635.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 60 m²
Aménagement	Terrasse, Piscine, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25211026 - 56428 Dernbach

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétiquew valable jusqu'au	24.05.2033
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	256.20 kWh/m²a
Classement énergétique	H
Année de construction selon le certificat énergétique	1938

CODE DU BIEN: 25211026 - 56428 Dernbach

La propriété

CODE DU BIEN: 25211026 - 56428 Dernbach

La propriété

CODE DU BIEN: 25211026 - 56428 Dernbach

La propriété

CODE DU BIEN: 25211026 - 56428 Dernbach

La propriété

CODE DU BIEN: 25211026 - 56428 Dernbach

La propriété

CODE DU BIEN: 25211026 - 56428 Dernbach

La propriété

CODE DU BIEN: 25211026 - 56428 Dernbach

La propriété

CODE DU BIEN: 25211026 - 56428 Dernbach

La propriété

CODE DU BIEN: 25211026 - 56428 Dernbach

La propriété

CODE DU BIEN: 25211026 - 56428 Dernbach

La propriété

CODE DU BIEN: 25211026 - 56428 Dernbach

La propriété

CODE DU BIEN: 25211026 - 56428 Dernbach

La propriété

CODE DU BIEN: 25211026 - 56428 Dernbach

La propriété

CODE DU BIEN: 25211026 - 56428 Dernbach

La propriété

CODE DU BIEN: 25211026 - 56428 Dernbach

La propriété

CODE DU BIEN: 25211026 - 56428 Dernbach

Une première impression

Willkommen in einem Haus, das Geschichten erzählt – und bereit ist, Ihre neue zu schreiben.

Dieses liebevoll sanierte Jugendstil-Juwel aus dem Jahr 1938, mit einem Anbau aus den 60ern, vereint auf beeindruckende Weise historischen Charme mit modernem Wohnkomfort. Auf rund 200 m² Wohnfläche und einem ca. 600 m² großen, terrassenartig angelegten Grundstück erwartet Sie ein einzigartiges Zuhause – durchdacht, stilvoll, außergewöhnlich.

Schon beim Betreten spüren Sie: Dieses Haus ist mehr als nur vier Wände. Die aufgearbeiteten Holzdielen erzählen von vergangener Handwerkskunst, während die großzügige, offene Wohnküche mit Kochinsel zum Herzstück des Familienlebens wird. Der neuwertige Kamin sorgt an kühlen Abenden für wohlige Wärme und gemütliche Stunden.

Im Erdgeschoss verschmelzen Wohn- und Essbereich zu einem offenen Lebensraum mit Kaminfeuer, angrenzender Küche, Abstellraum und einem weiteren Bad mit Wanne.

Das Obergeschoss bietet drei helle, große Schlafzimmer, zwei davon mit direktem Zugang zum Balkon, sowie ein weitläufiges Badezimmer.

Im Dachgeschoss erwartet Sie ein großzügiger Wohnraum mit angrenzendem Badezimmer – perfekt als Atelier, Rückzugsort oder Gästebereich.

Und draußen? Ein Garten wie aus dem Bilderbuch. Großzügige Terrassenfläche auf zwei Ebenen, viel Grün und ein ganz besonderes Highlight: der neu installierte Swimspa mit integriertem Whirlpool – der perfekte Ort für entspannte Sommerabende. Das noch unfertige Verdeck bietet kreativen Spielraum zur individuellen Gestaltung. Als absolutes Highlight erwartet Sie daneben ein liebevoll umgebauter, ehemaliger Schweinestall – heute Ihre einzigartige Outdoor-Küche mit Charakter und Geschichte.

Dieses Haus in Dernbach, nur wenige Minuten von Montabaur entfernt, ist kein Neubau von der Stange. Es ist ein Lebensgefühl. Eine Oase mit Charakter. Ein Ort, an dem Vergangenheit und Zukunft zusammenfinden.

Sind Sie bereit für ein neues Kapitel?

CODE DU BIEN: 25211026 - 56428 Dernbach

Détails des commodités

Weitere Details:
- 2014 größtenteils saniert:
Neue Elektrik, moderne Fenster in Kunststoff, teilweise Sprossenfenster, Erneuerung der Wasserleitungen, drei moderne stilgerechte Bäder, teilweise erneuerung der Heizungsleitungen und Austausch der Gas- Zentralheizung
- Neueindeckung des Daches in 2020
- Großzügige offene Einbauküche mit großer Kochinsel und angrenzendem Abstellraum
- Neuwertiger Kamin der Firma Quetlich
- Überwiegend aufgearbeitete Dielen im ganzen Haus
- Osmoseanlage zur Filterung des Wassers
- Alte aufgearbeitete Türen im ganzen Haus
- Alte aufgearbeitete Klappläden an den Fenstern

CODE DU BIEN: 25211026 - 56428 Dernbach

Tout sur l'emplacement

Dernbach gehört der Verbandsgemeinde Wirges an und umfasst ca. 2500 Einwohner. Im Ort selber finden Sie neben einem Krankenhaus (Herz-Jesu-Krankenhaus) auch Kindergarten und Grundschule sowie einige Einkaufsmöglichkeiten.

Die Stadt Montabaur erreichen Sie in ca. 3 km. Dort finden Sie den A3 Anschluss (Köln-Frankfurt) sowie den ICE Bahnhof, der Sie in ca. 30 Minuten nach Köln und Frankfurt bringt.
Des Weiteren befinden sich hier auch sämtliche Schulformen und zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, u.a. das überregional bekannte Fashion Outlet Center.

Schulen in der Nähe:
- Montabaur in ca. 3 km, Landesmusikgymnasium Rheinland-Pfalz (Peter-Altmeier Gymnasium), Mons-Tabor-Gymnasium (Gymnasium mit zweisprachigem und naturwissenschaftlichem Zweig), Anne-Frank-Realschule plus, Heinrich-Roth-Realschule plus, Berufsbildende Schule Montabaur
- Dernbach: Privates Gymnasium (Raiffeisen-Campus)
- Mogendorf: Private Grundschule (ca. 7 km entfernt)

CODE DU BIEN: 25211026 - 56428 Dernbach

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 24.5.2033.
Endenergiebedarf beträgt 256.20 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1938.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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: 25211026 - 56428 Dernbach

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

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

www.von-poll.com