

Heilberscheid

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

CODE DU BIEN: 25211032



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 345.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 120 m² • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 959 m²

CODE DU BIEN: 25211032 - 56412 Heilberscheid

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

CODE DU BIEN: 25211032 - 56412 Heilberscheid

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25211032
Surface habitable	ca. 120 m ²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	1939
Place de stationnement	2 x surface libre

Prix d'achat	345.000 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	massif
Surface de plancher	ca. 150 m ²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25211032 - 56412 Heilberscheid

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz liquide	Consommation d'énergie	242.20 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	02.07.2035	Classement énergétique	G
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1939

CODE DU BIEN: 25211032 - 56412 Heilberscheid

La propriété



CODE DU BIEN: 25211032 - 56412 Heilberscheid

La propriété



CODE DU BIEN: 25211032 - 56412 Heilberscheid

La propriété



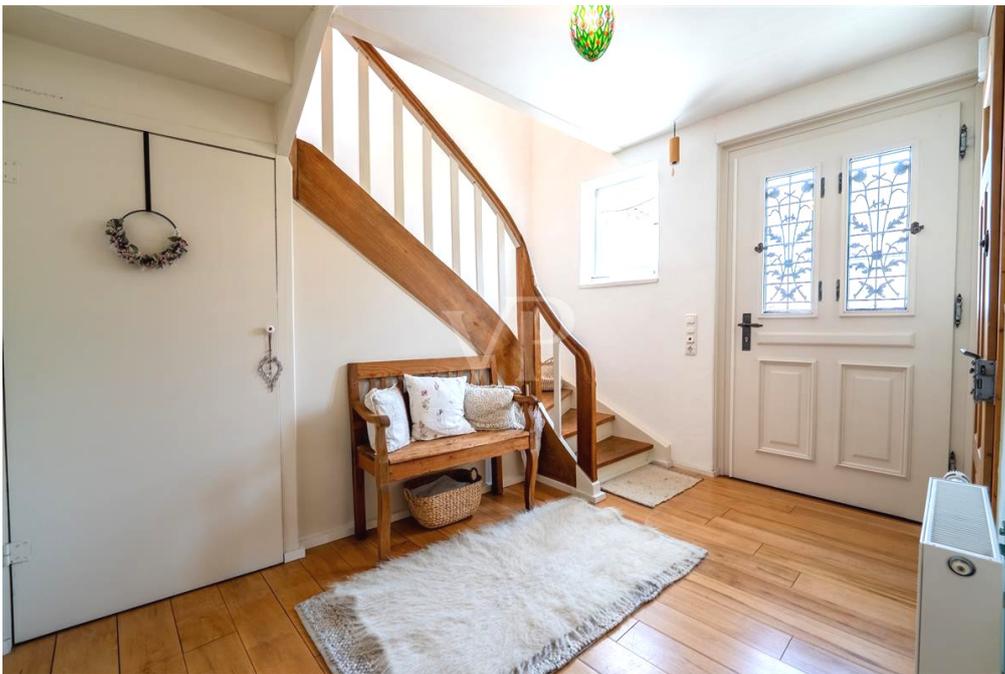
CODE DU BIEN: 25211032 - 56412 Heilberscheid

La propriété



CODE DU BIEN: 25211032 - 56412 Heilberscheid

La propriété



CODE DU BIEN: 25211032 - 56412 Heilberscheid

La propriété



CODE DU BIEN: 25211032 - 56412 Heilberscheid

La propriété



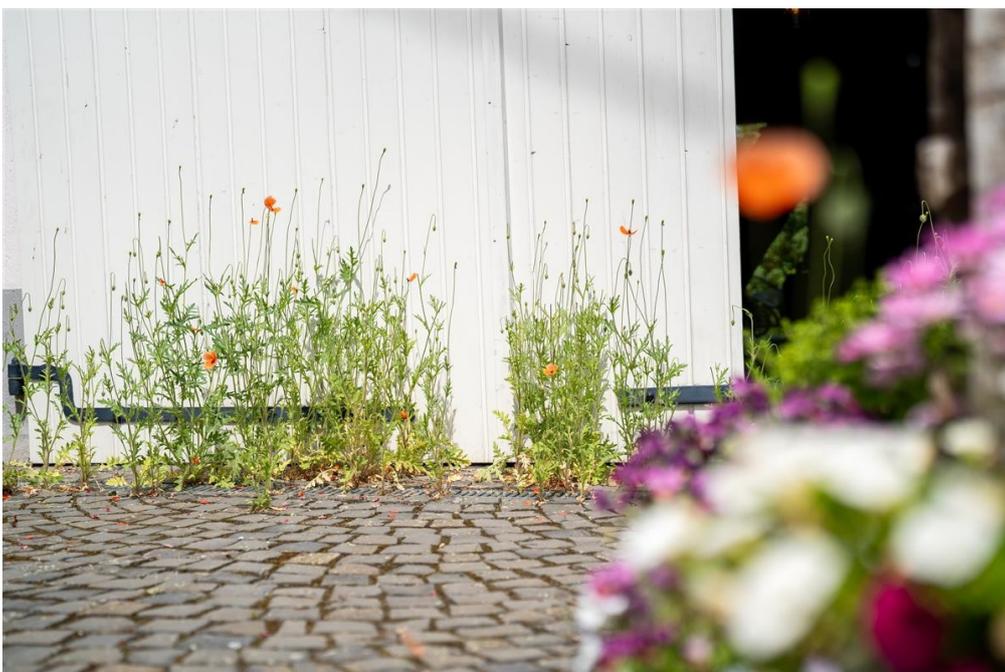
CODE DU BIEN: 25211032 - 56412 Heilberscheid

La propriété



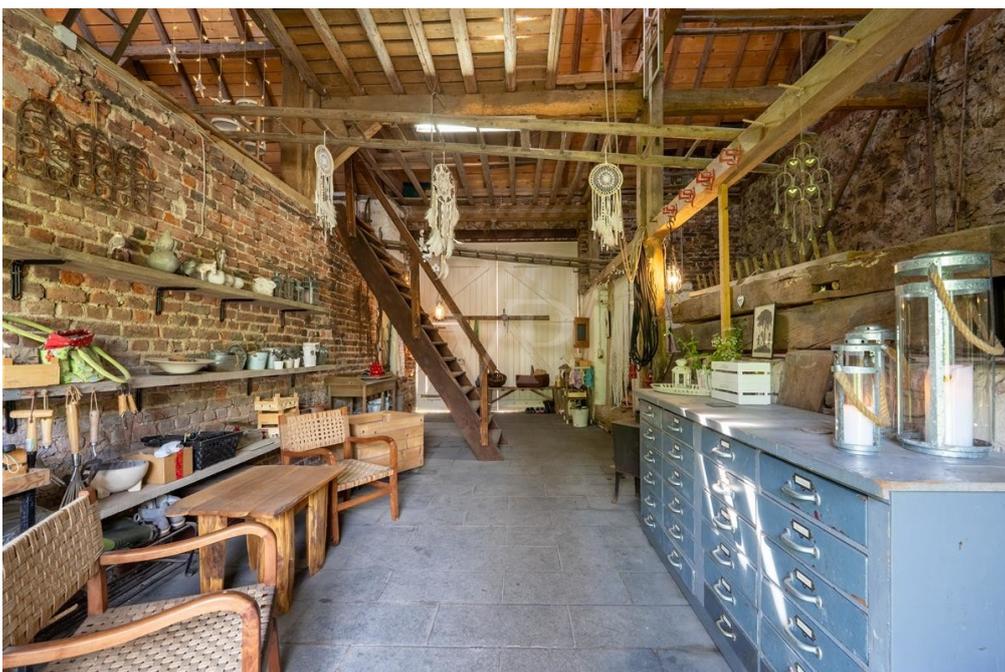
CODE DU BIEN: 25211032 - 56412 Heilberscheid

La propriété



CODE DU BIEN: 25211032 - 56412 Heilberscheid

La propriété



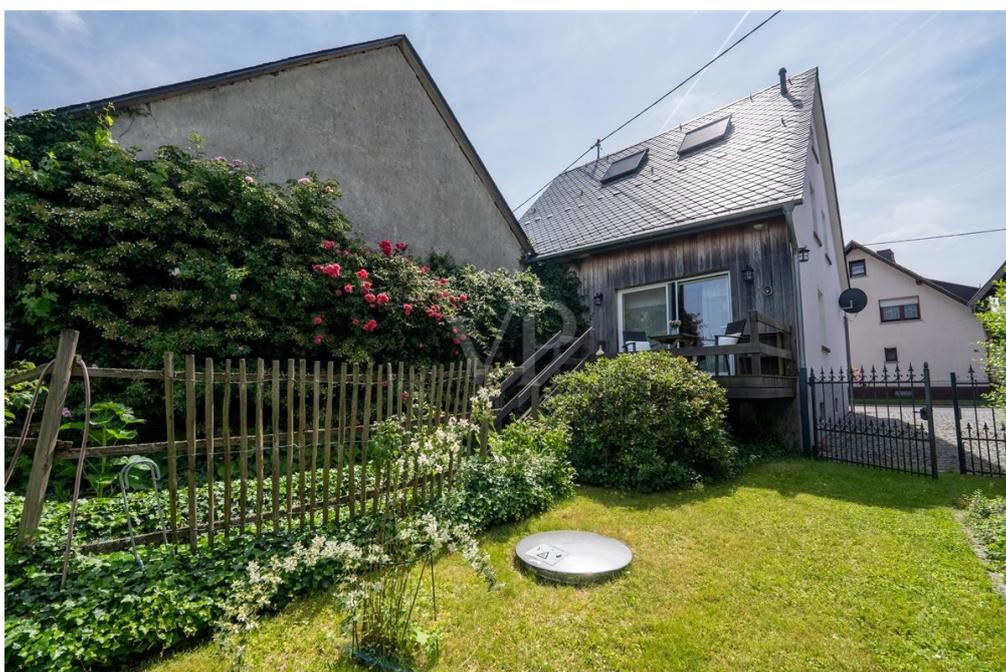
CODE DU BIEN: 25211032 - 56412 Heilberscheid

La propriété



CODE DU BIEN: 25211032 - 56412 Heilberscheid

La propriété



CODE DU BIEN: 25211032 - 56412 Heilberscheid

La propriété



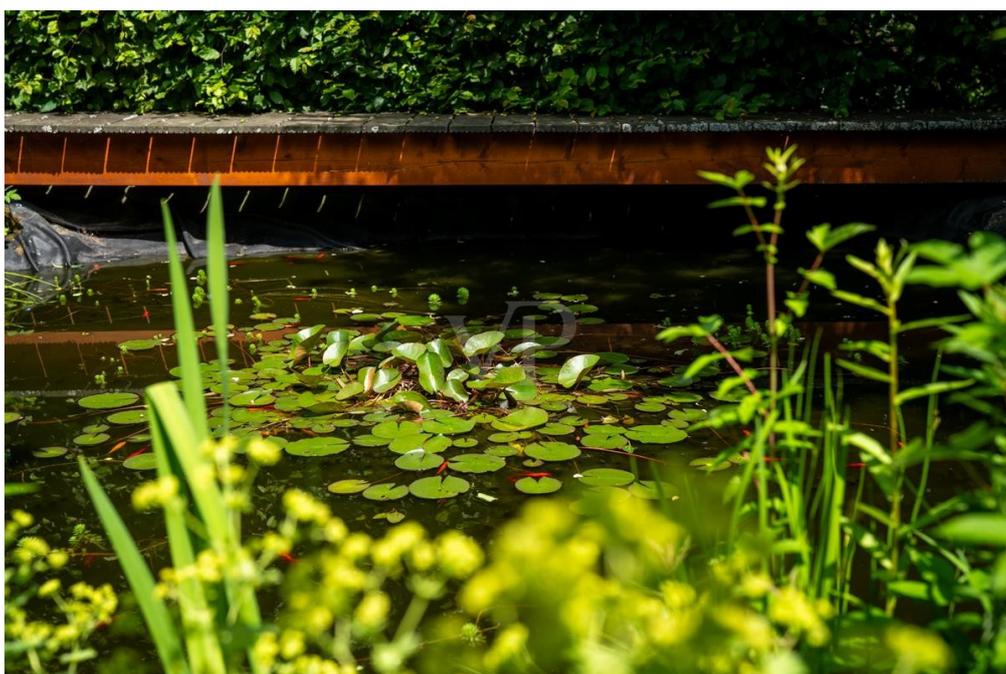
CODE DU BIEN: 25211032 - 56412 Heilberscheid

La propriété



CODE DU BIEN: 25211032 - 56412 Heilberscheid

La propriété



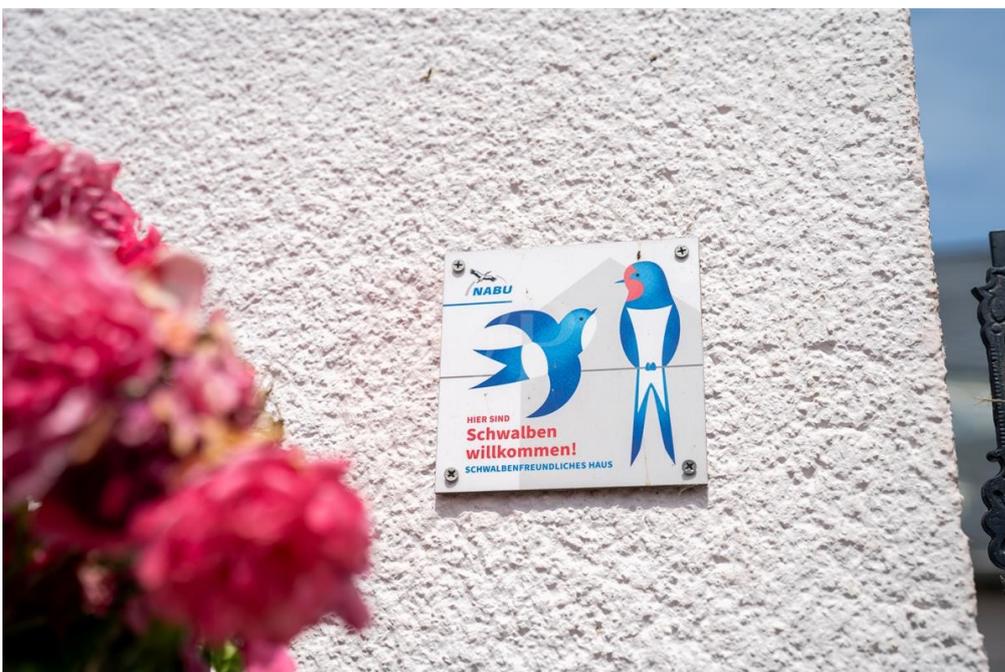
CODE DU BIEN: 25211032 - 56412 Heilberscheid

La propriété



CODE DU BIEN: 25211032 - 56412 Heilberscheid

La propriété



CODE DU BIEN: 25211032 - 56412 Heilberscheid

La propriété



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
NATIONALER
AKTIVISTEN
2024
VON POLL IMMOBILIEN
FAKT - FELD

VP
Bank Immobilienstars
2022
★★★★★
In den Top 100
Immobilienstars in Europa
VON POLL IMMOBILIEN
KOBLENZ

Capital
PREMIER
Top-Makler-Koblenz
★★★★★
VON POLL IMMOBILIEN
KOBLENZ

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG

VP VON POLL FINANCE

PREMIUM FINANZIERUNGSSERVICE MIT VON POLL FINANCE

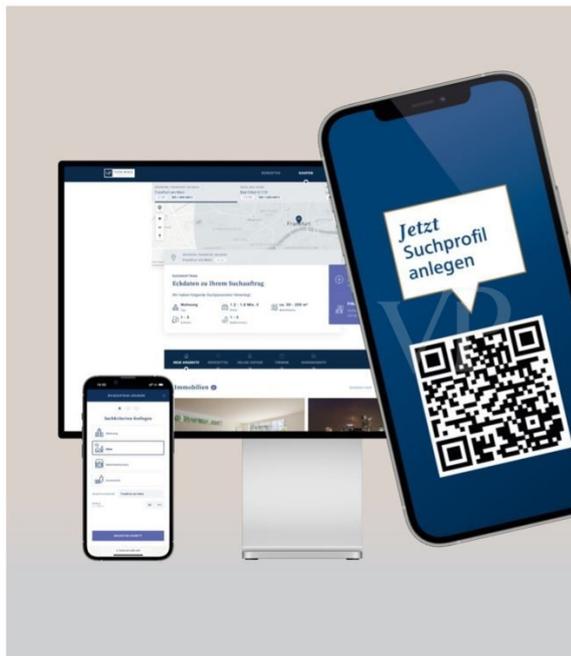
- 1 IHRE PERSÖNLICHE BONITÄTSBESCHEINIGUNG**
 - Sie kommen in die erste Reihe der Suchinteressenten - auch bei privaten Eigentümern und anderen Maklern
 - Schnelle Reservierung Ihrer Wunschimmobilie
 - Unterlagenservice (gerne durch Kurier, Vor-Ort-Service)
- 2 WUNSCHIMMOBILIE FINDEN**
 - Kostenlose 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 FINANZIERUNGSZUSATZ**
 - 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

CODE DU BIEN: 25211032 - 56412 Heilberscheid

La propriété



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



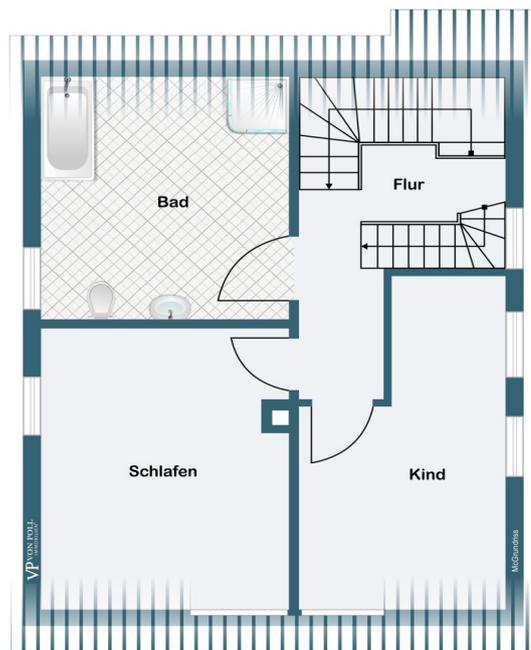
VP VON POLL
IMMOBILIEN

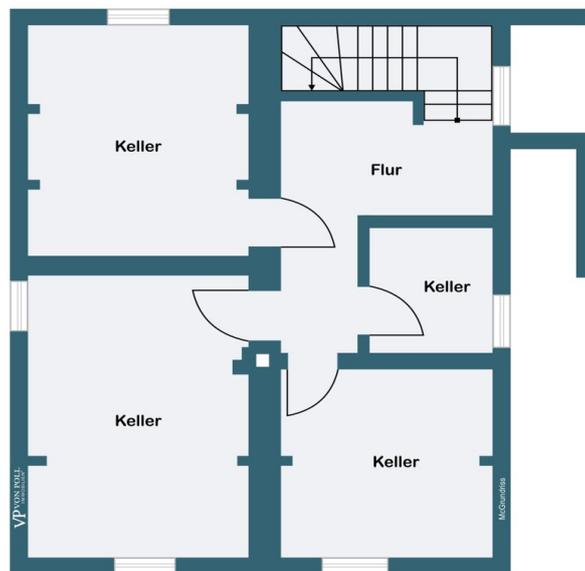
 Sie möchten wissen was
Ihre Immobilie aktuell wert ist?
Dann lassen Sie Ihre Immobilie
professionell und exklusiv durch
unsere Experten bewerten.

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 25211032 - 56412 Heilberscheid

Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25211032 - 56412 Heilberscheid

Une première impression

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 – Kassettentüren, 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 Altstadtplaster. 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.

CODE DU BIEN: 25211032 - 56412 Heilberscheid

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25211032 - 56412 Heilberscheid

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25211032 - 56412 Heilberscheid

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