

Ebernhahn

# Modernes Zuhause mit Technikkomfort, Wohlfühlcharakter und großer Garage für bis zu 3 PKW's

**CODE DU BIEN: 25211056**



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

**PRIX D'ACHAT: 539.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 140 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 360 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25211056 - 56424 Ebernhahn

- 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: 25211056 - 56424 Ebernhahn**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25211056	Prix d'achat	539.000 EUR
Surface habitable	ca. 140 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Pièces	5	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	3	État de la propriété	Modernisé
Salles de bains	2	Technique de construction	massif
Année de construction	1991	Surface de plancher	ca. 159 m <sup>2</sup>
Place de stationnement	2 x surface libre, 3 x Garage	Aménagement	Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine

**CODE DU BIEN: 25211056 - 56424 Ebernhahn**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Source d'alimentation	Gaz
Informations énergétiques	Lors de la création du document, son diagnostic de performance énergétique n'était pas encore disponible.

CODE DU BIEN: 25211056 - 56424 Ebernhahn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25211056 - 56424 Ebernhahn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25211056 - 56424 Ebernhahn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25211056 - 56424 Ebernhahn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25211056 - 56424 Ebernhahn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25211056 - 56424 Ebernhahn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25211056 - 56424 Ebernhahn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25211056 - 56424 Ebernhahn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25211056 - 56424 Ebernhahn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25211056 - 56424 Ebernhahn

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

VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
Ihre Immobilie.

Vorgemerkt Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

CODE DU BIEN: 25211056 - 56424 Ebernhahn

## La propriété

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

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG

VP | VON POLL  
FINANCE®

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!

**CODE DU BIEN: 25211056 - 56424 Ebernhahn**

## Une première impression

Dieses liebevoll modernisierte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1991 vereint zeitgemäßen Wohnkomfort, durchdachte Technik und ein außergewöhnliches Raumgefühl. Seit 2013 kontinuierlich modernisiert, präsentiert sich die Immobilie heute als echtes Wohlfühlzuhause für Familien oder Paare mit Anspruch an Design, Energieeffizienz und Alltagstauglichkeit.

Herzstück des Hauses ist der helle, offen gestaltete Wohn-, Ess- und Kochbereich im Erdgeschoss – ein Ort für gemeinsames Leben, Kochen und Entspannen. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die großzügige Terrasse. Ein Gäste-WC ergänzt diese Ebene ideal.

Im Obergeschoss erwarten Sie zwei großzügige Schlafzimmer, ein separates Ankleidezimmer sowie ein modernes Badezimmer mit Dusche und Badewanne. Klimaanlagen sorgen hier auch im Sommer für angenehme Temperaturen und erholsame Nächte.

Das Kellergeschoss bietet zusätzlichen Raum für individuelle Bedürfnisse: Ein großer Hobbyraum, der auch als Gäste- oder Schlafzimmer genutzt werden kann, ein Hauswirtschaftsraum, ein weiteres Badezimmer sowie Technik- und Abstellflächen schaffen vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Besonders hervorzuheben ist die 2021 angebaute Garage mit Platz für bis zu drei Fahrzeuge und direktem Zugang ins Haus – komfortabler geht es kaum. Moderne Haustechnik wie Smart Home, Photovoltaikanlage mit Speicher, Wallboxen sowie umfangreiche Sicherheits- und Netzwerktechnik machen dieses Haus zukunftssicher und nahezu autark.

Die Immobilie kann gegen Aufpreis teil- oder vollmöbliert verkauft werden. Sie wurde kontinuierlich renoviert, sodass einem kurzfristigen Einzug ohne großen Aufwand nichts im Wege steht.

CODE DU BIEN: 25211056 - 56424 Ebernhahn

## Détails des commodités

- 3-fach verglaste Kunststofffenster (2018) mit Fliegengitter an allen Fenstern
- Gas- Zentralheizung (2018 erneuert)
- Zusätzliche Wärmepumpe für Warmwasser (2024)
- PV-Anlage 8,8 kWp (PV Anlage produziert ca. 9.000 kW/h pro Jahr (9220 kW/h in 2025))
- Batteriespeicher 12,6 kWh
- Smart-Home-System, Kameraüberwachung (2K/4K) rundum und Netzwerk im Haus (inkl.)
- Moderne Heizkörper im gesamten Haus
- Hochwertige Einbauküche mit Kochinsel (2018)
- Modernisiertes Gäste- WC und Badezimmer im OG (2018)
- Klimaanlagen in Wohnzimmer, Esszimmer, Küche, Schlafzimmer, Büro, Garage
- Erneuerte Böden im EG & OG (großformatige graue Fliesen & hochwertige Parkettböden)
- Erneuerung der Decken im Obergeschoss sowie Dämmung des Dachbodens
- Renovierung des Kellers und Installation eines zusätzlichen Badezimmer in 2018
- Garage mit Epoxidharzboden mit Platz für 3 Autos
- 3 Wallboxen (2x in Garage und 1x außen)
- Glasfaser vorbereitet, aktuell besteht eine Internetgeschwindigkeit von rund 250 mbit/s

**CODE DU BIEN: 25211056 - 56424 Ebernhahn**

## Tout sur l'emplacement

Ebernhahn ist eine charmante Ortsgemeinde im Westerwaldkreis in Rheinland-Pfalz und gehört zur Verbandsgemeinde Wirges. Der Ort liegt idyllisch am Rande des Naturraums Westerwald und verbindet ländliche Ruhe mit einer guten infrastrukturellen Anbindung.

Dank der Nähe zur Stadt Wirges sowie zu Montabaur sind Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und Kindergärten in wenigen Minuten erreichbar.

- Kindergarten im Ort
- Grundschule in Siershahn
- Weiterführende Schulen in Dernbach (Campus, Privatschule) und Montabaur (alle Richtungen)

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Über die Autobahnen A3 und A48 sowie den ICE-Bahnhof Montabaur bestehen schnelle Verbindungen in Richtung Köln, Frankfurt und das Rhein-Main-Gebiet.

Ebernhahn selbst zeichnet sich durch ein gewachsenes, familienfreundliches Wohnumfeld aus. Umgeben von Wiesen, Wäldern und Wanderwegen bietet der Ort einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Vereine und gemeinschaftliche Aktivitäten sorgen für ein lebendiges Dorfleben und eine hohe Lebensqualität.

Die Kombination aus naturnaher Lage, guter Erreichbarkeit und ruhigem Wohnen macht Ebernhahn zu einem attraktiven Standort für Familien, Berufspendler und Ruhesuchende gleichermaßen.

CODE DU BIEN: 25211056 - 56424 Ebernhahn

## Plus d'informations

### 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 25211056 - 56424 Ebernhahn**

## 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)