

Ebernhahn

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

???????? ??: 25211056



www.von-poll.com

???? ??: 539.000 EUR • ??: ca. 140 m² • ??: 5 • ??: 360 m²

??????? ?????????: 25211056 - 56424 Ebernhausen

- ?? ??? ??????
- ?? ?????????
- ????????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ????????????????? ??? ?????????
- ??? ??? ??? ?????????????
- ?????? ?????????????????
- ????????????????? ?????????????????

??????? ?????????: 25211056 - 56424 Ebernhausen

?? ??? ??????

???????? ?????????	25211056	????? ???????	539.000 EUR
???????????	ca. 140 m²	?????	???????????
?????????	5	???????????????	???????????????
???????????	3	???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????	2	?????????	???????
????? ????????????	1991	???????????	ca. 159 m²
?????? ????????????	2 x ????????????	?????????	?????????, WC
	?????? ????????????,	???????????	???????????,
	3 x ????????	???????????????	???????????????
		???????	???????

??????? ?????????: 25211056 - 56424 Ebernhahn

????????????? ???????????

??????????	?????????? ??????????
??????????	
????? ???????????	??????

??????? ???????? : 25211056 - 56424 Ebernahn

?? ????????



??????? ???????? : 25211056 - 56424 Ebernhausen

?? ????????



??????? ???????? : 25211056 - 56424 Ebernhausen

?? ????????



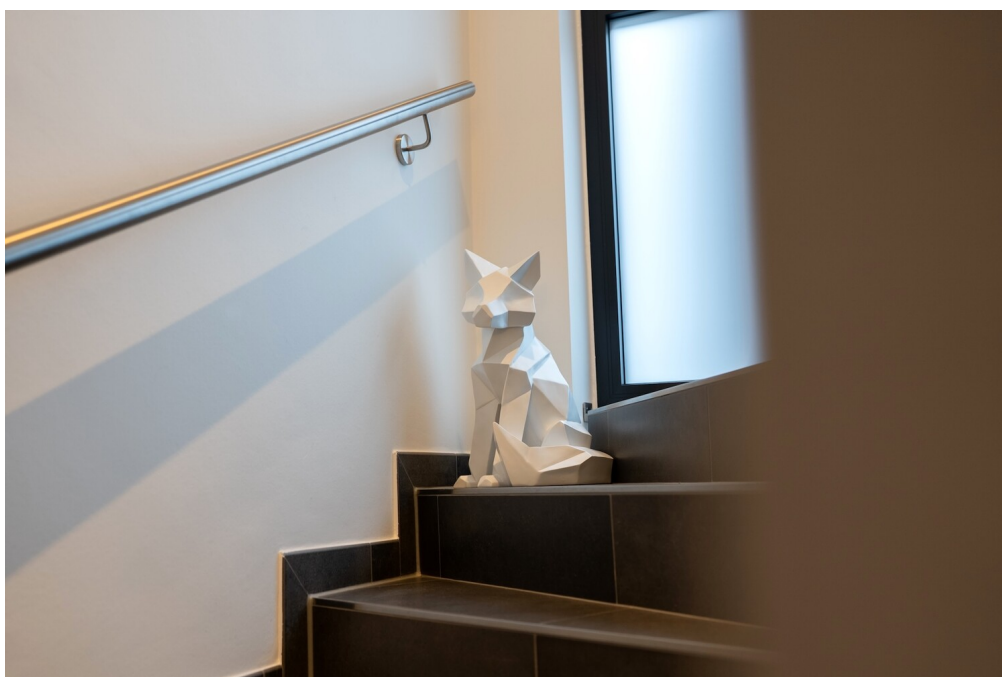
??????? ???????? : 25211056 - 56424 Ebernhausen

?? ????????



??????? ???????? : 25211056 - 56424 Ebernhausen

?? ????????



???????? ?????????: 25211056 - 56424 Ebernhausen

?? ?????????



??????? ???????: 25211056 - 56424 Ebernahn

?? ????????



??????? ???????? : 25211056 - 56424 Ebernhausen

?? ????????



??????? ???????? : 25211056 - 56424 Ebernhausen

?? ????????



???????? ??: 25211056 - 56424 Ebernahn

?? ???????



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

FOCUS
TOP
NATIONALER
KUNDENSER
2024
11.000.000 €
10.000.000 €
10.000.000 €
10.000.000 €

VP
Beste Immobilienmakler
2022
★★★★★
Im Top 100
Immobilienmakler in Europa
VON POLL KOBLENZ
KOBLENZ

Capital
★★★★★
Top Makler Koblenz
★★★★★
VON POLL KOBLENZ
KOBLENZ



VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

??????? ???????: 25211056 - 56424 Ebernhausen

?? ????????



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



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!



www.vp-finance.de

??????? ???????: 25211056 - 56424 Ebernhausen

??? ?????? ?????????

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 Wohlfühlzuhaus 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. Klimaanlage 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.

??????? ?????????: 25211056 - 56424 Ebernhahn

???????????????? ???? ?????????

- 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)
- Klimaanlage 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 Badezimmers 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

??????? ???????: 25211056 - 56424 Ebernahn

??? ??? ??? ???????????

Ebernahn 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.

Ebernahn 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 Ebernahn zu einem attraktiven Standort für Familien, Berufspendler und Ruhesuchende gleichermaßen.

??????? ?????????: 25211056 - 56424 Ebernham

????? ?????????????

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 Handelsregistrauszugs, 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.

??????? ?????????: 25211056 - 56424 Ebernhausen

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Florian Bender

Casinostraße 3-5, 56068 Koblenz

Tel.: +49 261 - 97 36 907 0

E-Mail: koblenz@von-poll.com

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com