

Mengerskirchen

# Neuwertiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in modernem Wohngebiet.

VP azonosító: 24189049

VP



VÉTELÁR: 469.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 199,91 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 659 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24189049 - 35794 Mengerskirchen

- [Áttekintés](#)
- [Az ingatlan](#)
- [Áttekintés: Energia adatok](#)
- [Az első benyomás](#)
- [Részletes felszereltség](#)
- [Minden a helyszínről](#)
- [További információ / adatok](#)
- [Kapcsolattartó](#)

VP azonosító: 24189049 - 35794 Mengerskirchen

## Áttekintés

VP azonosító	24189049
Hasznos lakótér	ca. 199,91 m <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	5
Hálószobák	3
FÜRDOSZOBÁK	2
ÉPÍTÉS ÉVE	2005
PARKOLÁSI LEHETOSÉGEK	2 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs

Vételár	469.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2019
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Újszeru
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 47 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Kandalló, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 24189049 - 35794 Mengerskirchen

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	07.11.2034
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	80.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2005



VP azonosító: 24189049 - 35794 Mengerskirchen

## Az ingatlan





VP azonosító: 24189049 - 35794 Mengerskirchen

## Az ingatlan





VP azonosító: 24189049 - 35794 Mengerskirchen

## Az ingatlan





VP azonosító: 24189049 - 35794 Mengerskirchen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24189049 - 35794 Mengerskirchen

## Az ingatlan





VP azonosító: 24189049 - 35794 Mengerskirchen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24189049 - 35794 Mengerskirchen

## Az ingatlan





VP azonosító: 24189049 - 35794 Mengerskirchen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24189049 - 35794 Mengerskirchen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24189049 - 35794 Mengerskirchen

## Az ingatlan





VP azonosító: 24189049 - 35794 Mengerskirchen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24189049 - 35794 Mengerskirchen

## Az ingatlan



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 06431 - 28 814 0

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

VP azonosító: 24189049 - 35794 Mengerskirchen

## Az ingatlan



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN®

Wichtige Lebensentscheidungen  
trifft man mit einem starken Partner

Gutschein für eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie.  
Erstellt von unseren geprüften freien Sachverständigen (PersCert®/WertCert®) für Immobilienbewertung.

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

**VP azonosító: 24189049 - 35794 Mengerskirchen**

## Az elso benyomás

Zum Verkauf steht ein hochwertiges Einfamilienhaus, welches im Jahr 2005 in solider Massivbauweise errichtet wurde. Das Objekt verfügt über eine großzügige Wohnfläche von etwa 199,91 m<sup>2</sup> und befindet sich auf einem 659 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Es bietet eine ansprechende Raumaufteilung mit insgesamt fünf Zimmern, darunter drei Schlafzimmer, zwei Badezimmer und eine großzügige Wohnküche. Ein zusätzlicher Wohnbereich ist in der Einliegerwohnung vorhanden, die über ein weiteres Badezimmer verfügt.

Das Haus wurde zuletzt 2019 umfassend modernisiert, wodurch es sich in einem neuwertigen Zustand präsentiert. Besonders hervorzuheben ist die gehobene Ausstattungsqualität: Die Räume sind mit hochwertigen Granit- und Fliesenböden sowie Laminat ausgestattet. Eine moderne Gasheizung aus dem Jahr 2019 sorgt in Verbindung mit der Fußbodenheizung, die in allen Räumen außer den Schlafzimmern verlegt ist, für angenehme Wärme. Des Weiteren unterstützt eine thermische Solaranlage die Warmwasserbereitung, während eine Photovoltaik-Anlage zur Stromerzeugung beiträgt und die Energiebilanz des Hauses nachhaltig verbessert.

Die Immobilie beeindruckt durch zwei großzügige Balkon- bzw. Terrassenbereiche, die zum Entspannen im Freien einladen. Von hier aus bietet sich ein schöner Blick in die Umgebung. Ein Kamin im Wohnbereich schafft zudem eine warme und einladende Atmosphäre. Die Einbauküche ist mit hochwertigen Elektrogeräten ausgestattet und öffnet sich zum Wohnbereich, was ein offenes und kommunikatives Wohnen ermöglicht.

Zu den Außeneinrichtungen zählen ein gepflegter Garten, der viel Platz für Freizeitaktivitäten bietet, sowie ein Gartenhaus und ein Holzschuppen. Abgerundet wird das Angebot durch eine großzügige Garage, die ausreichend Stellfläche für Fahrzeuge und zusätzliche Lagermöglichkeiten bietet.

Die Immobilie ist durch die Sprossenfenster und die glasierte Tonziegeleindeckung nicht nur optisch ansprechend, sondern auch langlebig und pflegeleicht. Die zweifach verglasten Fenster tragen zur Erhöhung der Energieeffizienz bei und unterstreichen den modernen Standard des Hauses.

Interessenten, die auf der Suche nach einem großzügigen und neuwertigen Zuhause sind, sind herzlich eingeladen, sich von den Vorzügen dieser Immobilie im Rahmen eines Besichtigungstermins selbst zu überzeugen. Dieses Einfamilienhaus bietet eine perfekte



Kombination aus Komfort, Ausstattungsqualität und Nachhaltigkeit, die den Bedürfnissen einer modernen Familie gerecht wird. Bitte kontaktieren Sie uns für weitere Informationen und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins.

VP azonosító: 24189049 - 35794 Mengerskirchen

## Részletes felszereltség

- 2005 in Massivbauweise errichtet
- glasierte Tonziegel
- Sprossenfenster, 2fach verglast
- hochwertige Granit-, Fliesenböden und Laminat
- Gasheizung aus 2019
- Fußbodenheizung, außer Schlafzimmer
- Kamin
- Einbauküche
- Terrasse mit schönem Weitblick
- großzügige Garage
- thermische Solaranlage
- Photovoltaik-Anlage
- Gartenhaus
- Holzschuppen
- 3 Bäder (1 x in der Einliegerwohnung)

**VP azonosító: 24189049 - 35794 Mengerskirchen**

## Minden a helyszínról

Ca. 18 km bis Limburg, 10 km bis Weilburg und Westerburg ist es ans überregionale Straßenverkehrsnetz gut angebunden, was sich auch an den ansässigen Unternehmen mit exzellenten Ruf zeigt.

Der Marktflecken Mengerskirchen liegt im südlichen Teil des Westerwalds, umgeben von viel Natur und Grün (Seeweiler, ausgedehnte Wiesen- und Waldflächen).

Sommer-Sportarten von Tennis bis Golf (18 Loch-Platz am Wiesensee) sind ebenso möglich

wie Segeln u. Surfen auf mehreren Seen in unmittelbarer Umgebung.

Ebenso ist die reizvolle Mittelgebirgslandschaft für Wandern, Mountainbiking und Skisportarten bestens geeignet.

Der Ort hat eine intakte Infrastruktur mit vielen kulturellen, sportlichen Angeboten und mit am Ort interessierten und gestaltenden Einwohnern.

In Mengerskirchen befindet sich die Grundschule (schon einmal als die zweitbeste Grundschule Deutschlands ausgezeichnet) und ein Kindergarten.

Im Ortsteil Waldernbach befindet sich eine Gesamtschule (Haupt- und Realschule)

Der "Siegerland-Flughafen" für Privat-Flugzeuge ist ca. 20 Auto-Min. entfernt.

VP azonosító: 24189049 - 35794 Mengerskirchen

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 7.11.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 80.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

VP azonosító: 24189049 - 35794 Mengerskirchen

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Lars Luscher

---

Grabenstraße 46, 65549 Limburg

Tel.: +49 6431 - 288 14-0

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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