

Mengerskirchen / Waldernbach

## Tágas, különálló ház nagymamalakással - Limburg közelében - Waldernbachban.

VP azonosító: 25189052



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

VÉTELÁR: 425.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 293 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 1.157 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25189052 - 35794 Mengerskirchen / Waldernbach

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25189052 - 35794 Mengerskirchen / Waldernbach

## Áttekintés

|                       |                                      |
|-----------------------|--------------------------------------|
| VP azonosító          | 25189052                             |
| Hasznos lakótér       | ca. 293 m²                           |
| Teto formája          | Nyeregteto                           |
| Szobák                | 8                                    |
| Hálósobák             | 5                                    |
| Fürdoszobák           | 2                                    |
| Építés éve            | 1986                                 |
| Parkolási lehetőségek | 6 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs |

|                          |                                                                                       |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                  | 425.000 EUR                                                                           |
| Ház                      | Családi ház                                                                           |
| Jutalék                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises             |
| Modernizálás / felújítás | 2025                                                                                  |
| Az ingatlan állapota     | Karbantartott                                                                         |
| Kivitelezési módszer     | Szilárd                                                                               |
| Hasznos terület          | ca. 32 m²                                                                             |
| Felszereltség            | Terasz, Vendég WC, Szauna, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély |

VP azonosító: 25189052 - 35794 Mengerskirchen / Waldernbach

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                    |               |
|----------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                    | Padlófűtés    |
| Energiaforrás                                      | Elektromosság |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejáratá | 13.10.2035    |
| Energiaforrás                                      | Hoszivattyú   |

|                                                                  |                            |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                              | 32.40 kWh/m²a              |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | A                          |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1986                       |

VP azonosító: 25189052 - 35794 Mengerskirchen / Waldernbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25189052 - 35794 Mengerskirchen / Waldernbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25189052 - 35794 Mengerskirchen / Waldernbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25189052 - 35794 Mengerskirchen / Waldernbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25189052 - 35794 Mengerskirchen / Waldernbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25189052 - 35794 Mengerskirchen / Waldernbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25189052 - 35794 Mengerskirchen / Waldernbach

## Az ingatlan



Vereinbaren Sie einen Termin mit unseren Immobilienexperten

VP azonosító: 25189052 - 35794 Mengerskirchen / Waldernbach

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25189052 - 35794 Mengerskirchen / Waldernbach**

## Az első benyomás

Üdvözljük ebben a tágas, különálló lakásos házban, amely körülbelül 293 m<sup>2</sup> lakóteret kínál egy nagyjából 1157 m<sup>2</sup>-es telken, számos lehetőséget kínálva a kényelmes élethez. A szinte új, beépített konyha minden szükséges készülékkel és bőséges tárolóhellyel felszerelt az edények számára, és a vételár tartalmazza. A legutóbbi modernizáció 2025-ben történt, nevezetesen egy hatékony levego-víz szivattyú telepítésével, amely az épületet a legújabb otthoni technológiai szabványoknak megfelelően emeli. Belül a lakótér nyolc helyiségben oszlik el, sokoldalú felhasználási lehetőségeket kínálva – ideális nagyobb családok vagy otthoni munkavégzés számára. A modern padlófűtés biztosítja az egyenletes meleget az egész házban, amit az új levego-víz szivattyú egészít ki, hozzájárulva az energiahatékonysághoz. A kertben egy kis tó található, amely teret biztosít a játékhöz, a pihenéshez és a társasági élethez. Összesen nyolc parkolóhely áll rendelkezésre, köztük két garázshely, így a vendégek számára is bőséges parkolási lehetőséget biztosít. További fénypont a privát szauna a hozzá tartozó zuhanyzóval, amely tökéletes a személyes kikapcsolódáshoz. Ha sokoldalú, tágas, több generáció számára is alkalmas és modern felszereltségű házat keres, ez az ingatlan érdekelheti Önt. Örömmel adunk további információkat, és meghívjuk Önt egy megtekintésre. Gyozodjon meg saját szemével az ingatlan által kínált hozzáadott értékről!

VP azonosító: 25189052 - 35794 Mengerskirchen / Waldernbach

## Részletes felszereltség

- besondere Architektur
- 8 Stellplätze (2 davon Garage)
- offener Kamin
- Badewanne mit Whirlpoolfunktion
- Fußbodenheizung
- Luft-Wasser-Wärmepumpe 2025
- großzügiger beheizbarer Wintergarten mit elektr. Regensensor und Markise für Wintergartenfläche
- tolle Gartenanlage mit kleinem Teich
- hohe Decken durch offenen Giebel im Wohnzimmer und Wintergarten
- inkl. neuwertiger Einbauküche
- Sauna mit Duschbad

VP azonosító: 25189052 - 35794 Mengerskirchen / Waldernbach

## Minden a helyszínról

Die Lage des Hauses ermöglicht eine angenehme Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie Einkaufsmöglichkeiten und Schulen in der Umgebung. Die Nachbarschaft ist geprägt von Einfamilien- und Zweifamilienhäusern in gepflegter Bauweise.

Ca. 15 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.

Waldernbach ist ein Ortsteil des Marktflecken Mengerskirchen im südlichen Teil des Westerwalds, umgeben von viel Natur und Grün (Seeweiher, ausgedehnte Wiesen- und Waldflächen).

Sommer-Sportarten von Tennis, Reiten 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. In nur ca. 10 km erreichen Sie das Skigebiet.

Der Ort hat eine intakte Infrastruktur mit vielen kulturellen, sportlichen Angeboten und mit am Ort interessierten und gestaltenden Einwohnern. Ein Lebensmittelladen und ein Metzger bieten Ihnen kurze Wege um sich zu versorgen.

Im Ort befindet sich eine Gesamtschule (Haupt- und Realschule), in Mengerskirchen befindet sich die Grundschule (gerade als die zweitbeste Grundschule Deutschlands ausgezeichnet). Kindergarten und Kinderbetreuung nach der Schule sind für die Familien kostenfrei.

VP azonosító: 25189052 - 35794 Mengerskirchen / Waldernbach

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 32.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1986.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

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.

VP azonosító: 25189052 - 35794 Mengerskirchen / Waldernbach

## 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)