

Hirten

# Bauernhof mit Gästehaus Nähe Nürburgring

CODICE OGGETTO: 24014090



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

PREZZO D'ACQUISTO: 445.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 210 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 4.100 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 24014090 - 56729 Hirten**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 24014090 - 56729 Hirten**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24014090
Superficie netta	ca. 210 m <sup>2</sup>
Vani	7
Camere da letto	4
Bagni	2
Garage/Posto auto	5 x superficie libera, 3 x Garage

Prezzo d'acquisto	445.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Superficie lorda	ca. 70 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 24014090 - 56729 Hirten

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a stufa	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	ELECTRICITY	Consumo energetico	205.20 kWh/m²a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	07.05.2035	Classe di efficienza energetica	G
Fonte di alimentazione	Alternativo	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1890

CODICE OGGETTO: 24014090 - 56729 Hirten

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24014090 - 56729 Hirten

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24014090 - 56729 Hirten

## La proprietà



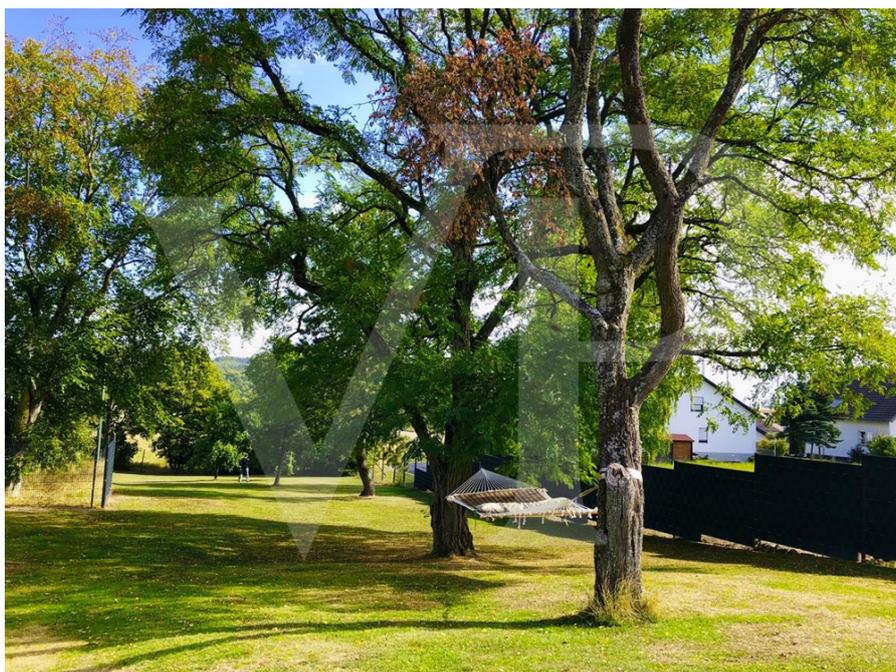
CODICE OGGETTO: 24014090 - 56729 Hirten

## La proprietà



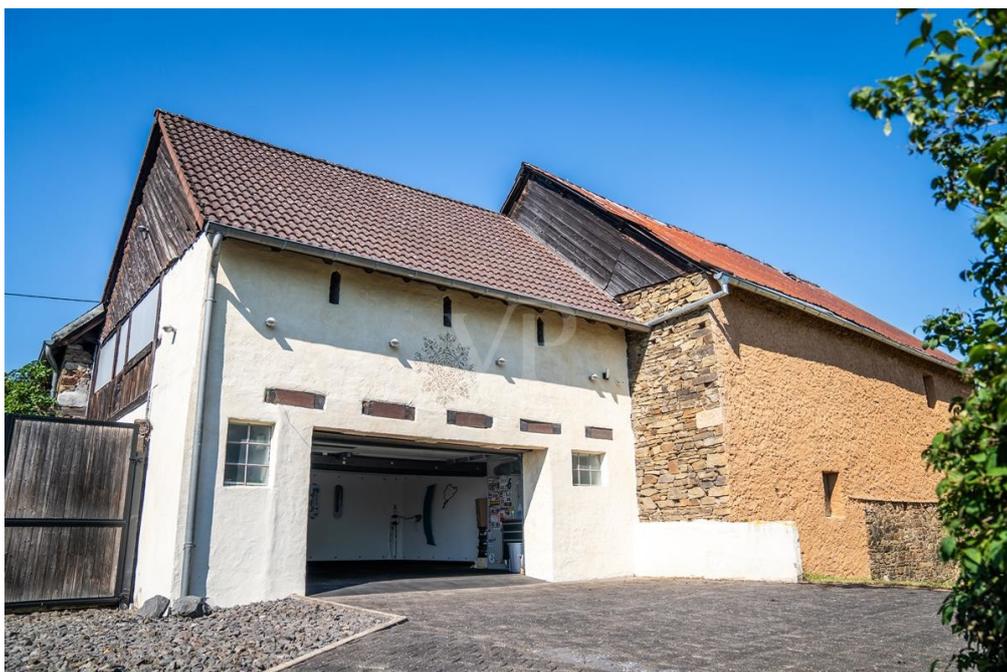
CODICE OGGETTO: 24014090 - 56729 Hirten

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24014090 - 56729 Hirten

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24014090 - 56729 Hirten

## La proprietà



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

**FOCUS**  
**TOP**  
WALDORFNER  
KUNDENZEITUNG  
**2024**  
WIRTSCHAFTS  
UND  
IMMOBILIEN  
ZEITUNG

**VP**  
Beste Immobilienfirma  
2022  
★★★★★  
Top 1000  
Immobilienfirmen  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

**Capital**  
REALTY AGENCY  
Top-Makler Koblenz  
★★★★★  
Immobilien  
von Poll Immobilien

CODICE OGGETTO: 24014090 - 56729 Hirten

## La proprietà

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](http://www.vp-finance.de)

 VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

CODICE OGGETTO: 24014090 - 56729 Hirten

## La proprietà

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 FINANZIERUNGSZUSAGE**
  - 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](http://www.vp-finance.de)

**CODICE OGGETTO: 24014090 - 56729 Hirten**

## Una prima impressione

Dieser familienfreundliche, ehemalige Bauernhof, befindet sich in sonniger Ortsrandlage von Hirten, nur ca. 10 km von Mayen und ca. 15 km vom Nürburgring entfernt. Über ein großes Tor gelangt man in einen malerisch gestalteten Innenhof mit Zugang zum Haupthaus, Scheune und Garage. Das Haupthaus verfügt über ca. 100 m<sup>2</sup> gut geschnittene Wohnfläche, welche sich über zwei Ebenen und einen ausgebauten Spitzboden verteilt. Natürliche Materialien, wie Holz und hochwertige Fliesen, geben dem Haus seinen Charme. Passend dazu verfügt es über drei moderne Öfen, die eine energieeffiziente Nutzung des Hauses ermöglichen. Im ersten Stock könnte die Wohnfläche um ca. 30 m<sup>2</sup> erweitert werden und bietet Ihnen persönliche Gestaltungsmöglichkeiten. Highlight des ehemaligen Bauernhofs ist die große Scheune, die über zwei Ebenen für Wohn-, Event- oder Sportmöglichkeiten nach Ihren Bedürfnissen ausgebaut werden kann. Die neugestaltete, uneinsehbare Terrasse im Innenhof bietet mit großem Sonnenschirm einen ruhigen, privaten Rückzugsort im Freien für Sommer und Winter. Von dort aus gelangt man in eine modern ausgebaute Doppelgarage mit elektrischem Rolltor und eigener Zufahrt, die keine Wünsche offen lässt. Motorsportfans können hier noch individuell Ihre Wünsche umsetzen. Des Weiteren verfügt das Haupthaus über eine Highspeed Glasfaser Internetverbindung und ist mit einer hochwertigen Einbruchmeldeanlage versehen. Das frisch renovierte, separate Gästehaus mit ca. 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet mit drei Schlafzimmern, sowie Küche und Bad genügend Raum für Gäste oder Familie. Eine Nutzung als Ferienwohnung wäre ebenfalls denkbar. Ausreichend Stellplätze und eine weitere Garage sowie eine große, sonnige Wiese ergänzen das Anwesen perfekt. Größenangaben und Grundrisse sind wegen des Alters des Bauernhofes nicht genau, daher übernehmen wir keine Garantie auf Richtigkeit. (Es handelt sich um 2 Gebäude und dementsprechend gibt es zwei Energieausweise: Energieausweis 1: Bedarfsausweis, erstellt am 08.05.2025, gültig bis 07.05.2035 Endenergiebedarf: 205,20 (m<sup>2</sup>\*a), Energieeffizienzklasse G, wesentlicher Energieträger: Strom, Baujahr lt. Energieausweis: 1890 Energieausweis 2: Bedarfsausweis, erstellt am 08.05.2025, gültig bis 07.05.2035 Endenergiebedarf: 288,50 kWh (m<sup>2</sup>\*a), Energieeffizienzklasse H, wesentlicher Energieträger: Heizöl, Baujahr lt. Energieausweis: 1890)

**CODICE OGGETTO: 24014090 - 56729 Hirten**

## Tutto sulla posizione

Die Ortsgemeinde Hirten liegt im Landkreis Mayen-Koblenz in Rheinland-Pfalz. Sie gehört der Verbandsgemeinde Vordereifel an, die ihren Verwaltungssitz in Mayen hat. Der Ort liegt westlich von Mayen an der B 258 in der zentralen östlichen wunderschönen Hocheifel.

**CODICE OGGETTO: 24014090 - 56729 Hirten**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.5.2035. Endenergiebedarf beträgt 205.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1890. Die Energieeffizienzklasse ist G.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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.

**PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

**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.

**CODICE OGGETTO: 24014090 - 56729 Hirten**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Florian Bender

---

Casinostraße 3-5 Coblenza  
E-Mail: [koblenz@von-poll.com](mailto:koblenz@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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