

Großholbach

Un gioiello in una posizione tranquilla: un'affascinante e sostenibile casa in tronchi biologici

Codice oggetto: 25211027



PREZZO D'ACQUISTO: 520.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 135 m² • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 600 m²

Codice oggetto: 25211027 - 56412 Großholbach

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

Codice oggetto: 25211027 - 56412 Großholbach

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25211027	Prezzo d'acquisto	520.000 EUR
Superficie netta	ca. 135 m ²	Casa	Casa unifamiliare
Vani	4	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	3	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	1	Tipologia costruttiva	legno
Anno di costruzione	2000	Superficie linda	ca. 30 m²
Garage/Posto auto	2 x superficie libera	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile, Balcone

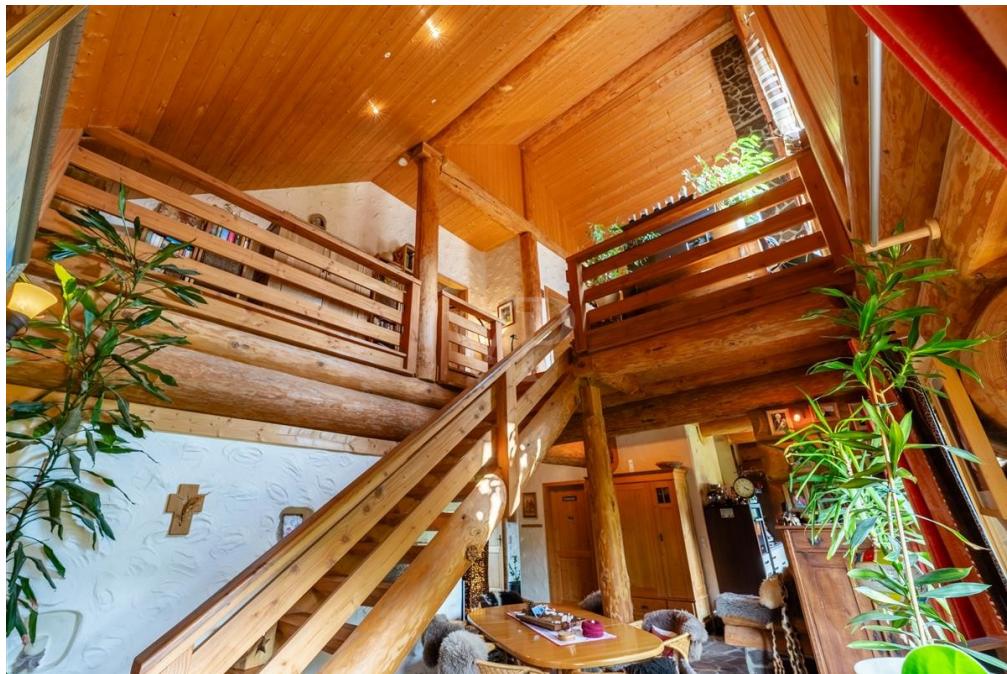
Codice oggetto: 25211027 - 56412 Großholbach

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	20.34 kWh/m ² a
Certificazione energetica valido fino a	07.04.2034	Classe di efficienza energetica	A+
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2000

Codice oggetto: 25211027 - 56412 Großholbach

La proprietà



Codice oggetto: 25211027 - 56412 Großholbach

La proprietà



Codice oggetto: 25211027 - 56412 Großholbach

La proprietà



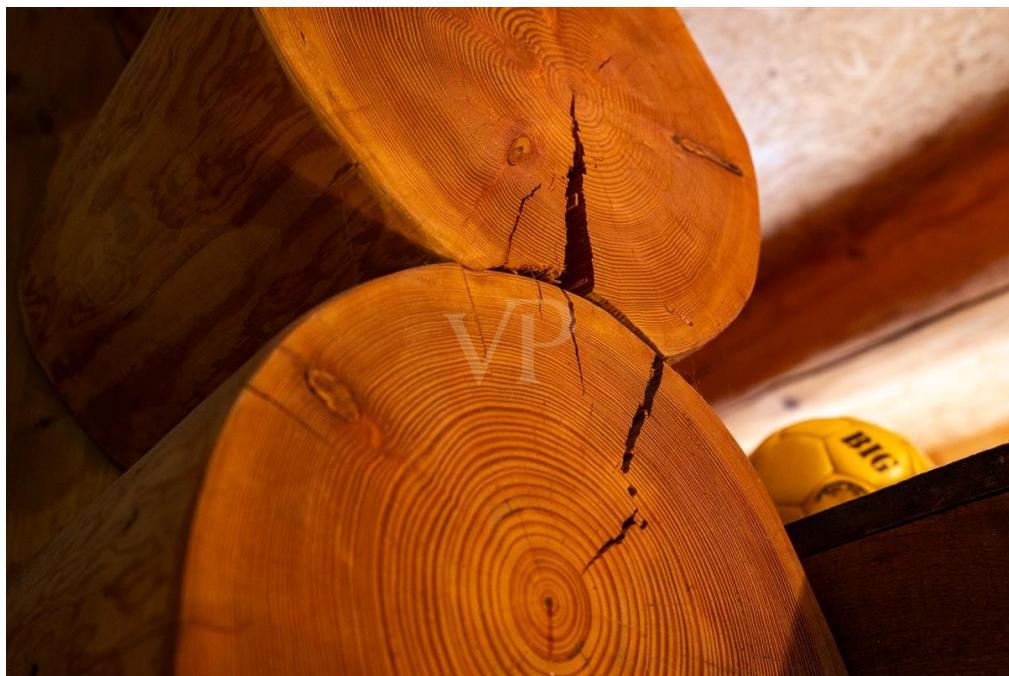
Codice oggetto: 25211027 - 56412 Großholbach

La proprietà



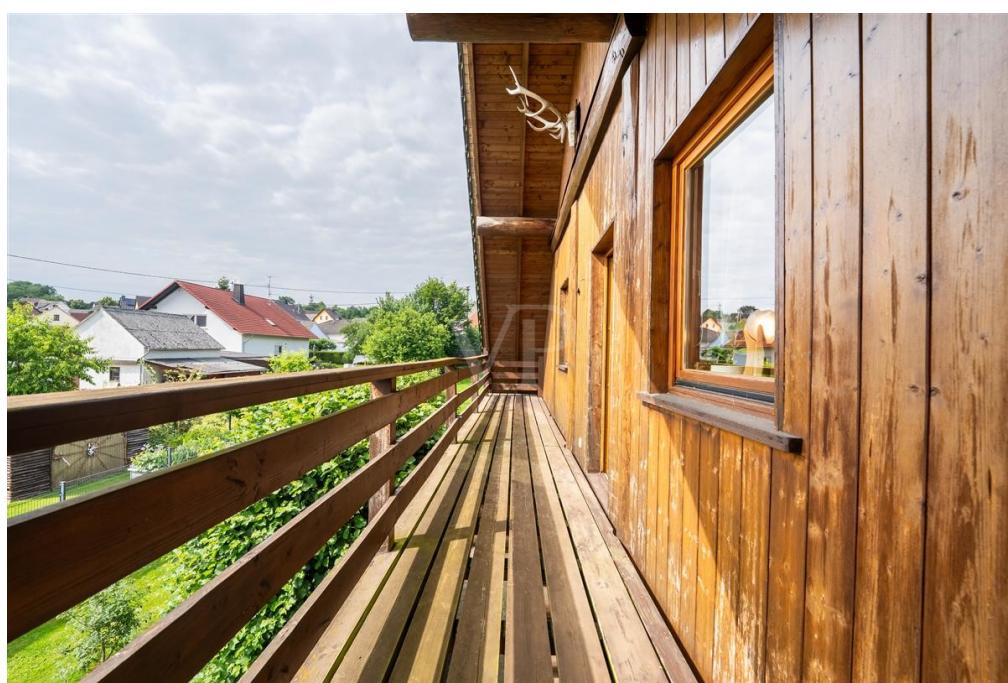
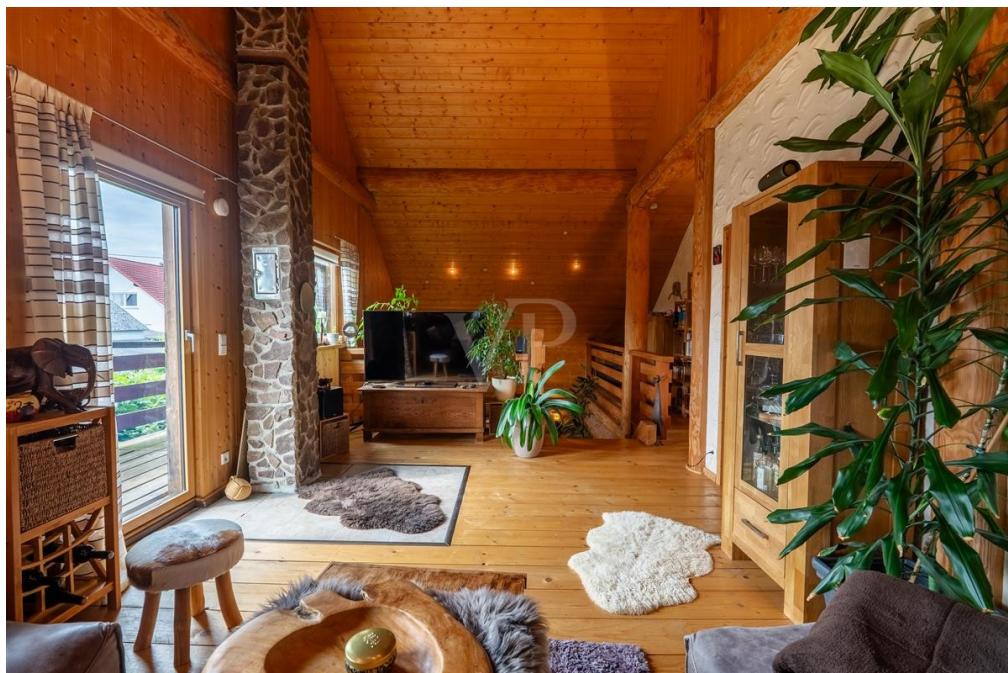
Codice oggetto: 25211027 - 56412 Großholbach

La proprietà



Codice oggetto: 25211027 - 56412 Großholbach

La proprietà



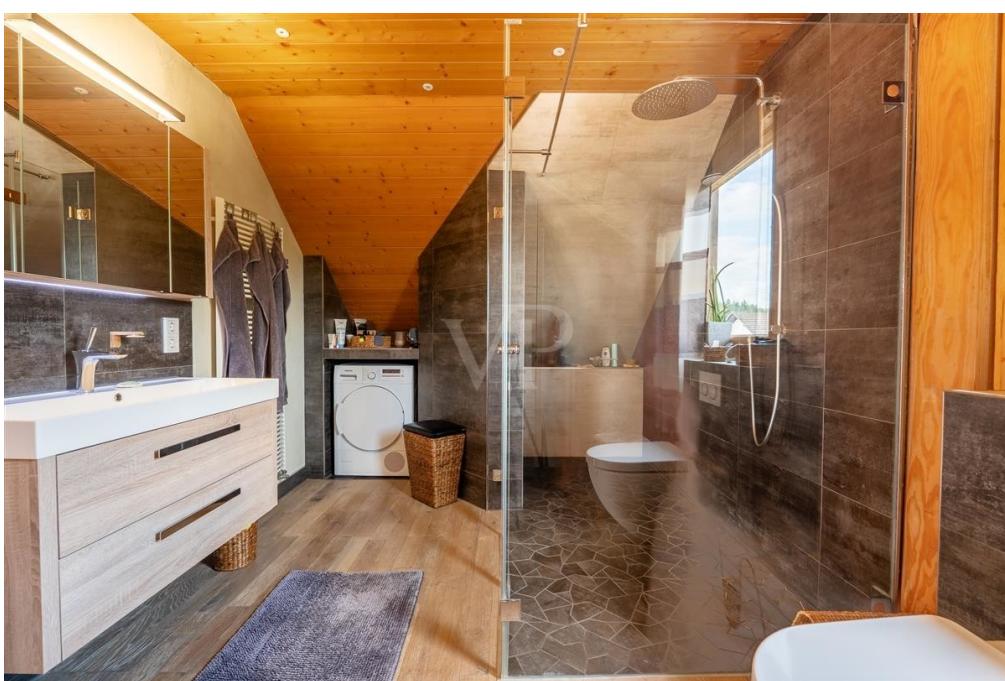
Codice oggetto: 25211027 - 56412 Großholbach

La proprietà



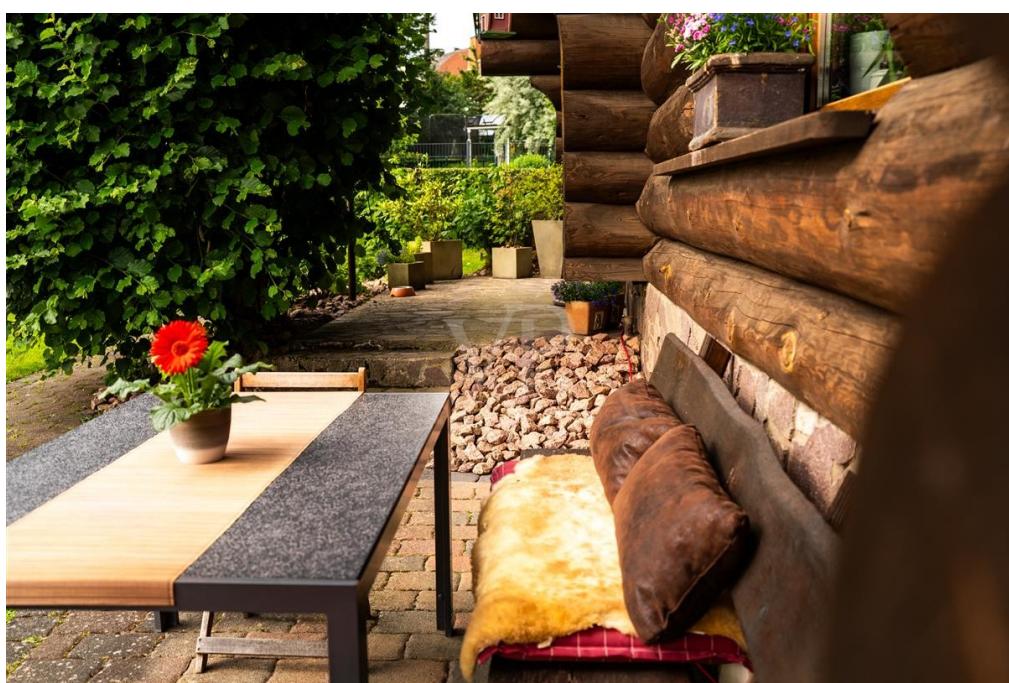
Codice oggetto: 25211027 - 56412 Großholbach

La proprietà



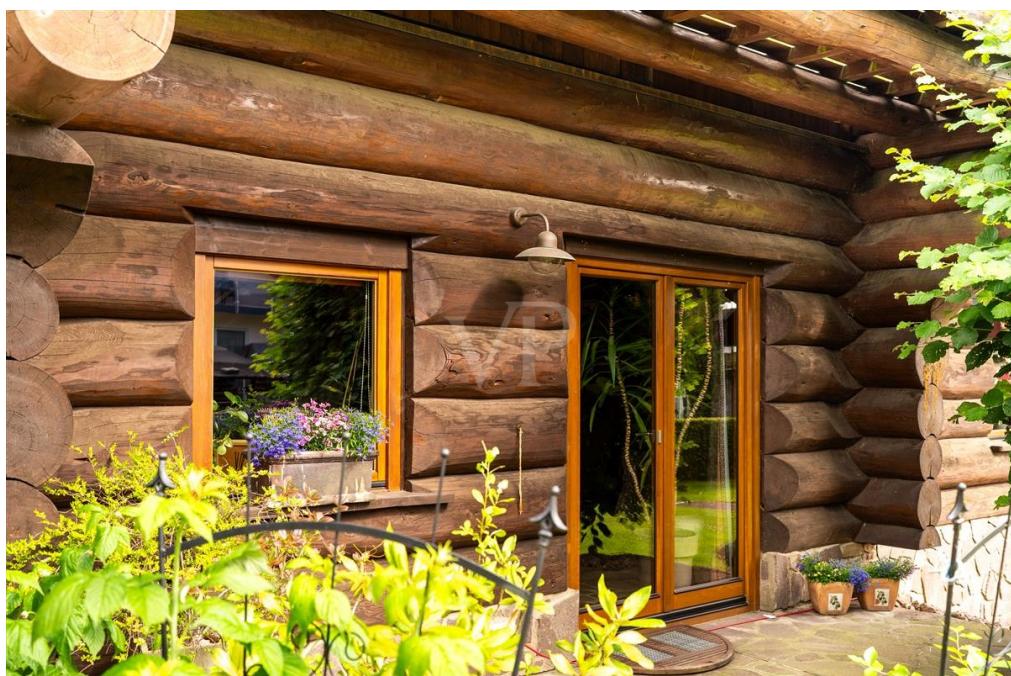
Codice oggetto: 25211027 - 56412 Großholbach

La proprietà



Codice oggetto: 25211027 - 56412 Großholbach

La proprietà



Codice oggetto: 25211027 - 56412 Großholbach

La proprietà



Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team.

FOCUS
TOP
IMMOBILIAR
2024

Capital
Top-Makler Koblenz
5 Sterne
vergeben von
von Poll Immobilien

Shop Koblenz | Casinostraße 3-5 | 56068 Koblenz | T.: 0261 - 97 36 907 0 | koblenz@von-poll.com

www.von-poll.com

Codice oggetto: 25211027 - 56412 Großholbach

La proprietà



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®

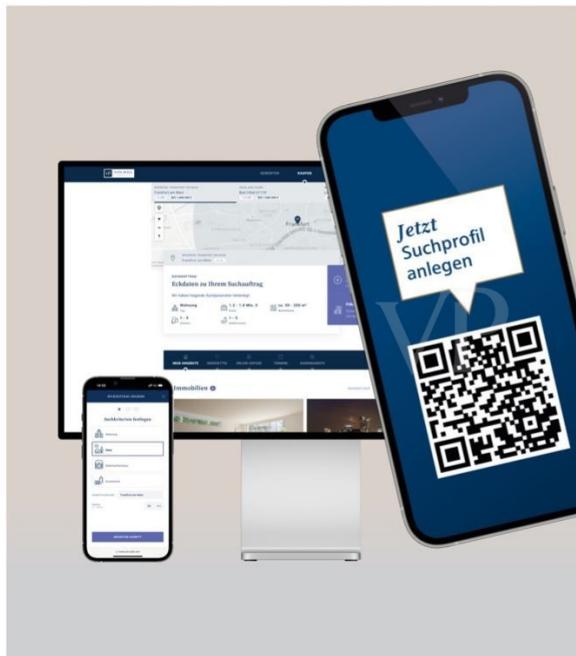
Fordern Sie jetzt aus über 400 Banken Ihr optimales
Finanzierungsangebot an. Kontaktieren Sie uns unverbindlich unter:

0261 - 97 36 907 0
Wir freuen uns darauf, Sie zu beraten!

VP
www.vp-finance.de

Codice oggetto: 25211027 - 56412 Großholbach

La proprietà



VP

VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkt Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Codice oggetto: 25211027 - 56412 Großholbach

Una prima impressione

Immersa nell'idilliaco villaggio di Großholbach, vi aspetta una casa davvero speciale: una tradizionale casa in tronchi costruita nel 2000 con tecniche di costruzione canadesi, ideale per gli amanti della natura e per chiunque dia valore alla sostenibilità e alla qualità della vita. Questa casa a basso consumo energetico è stata meticolosamente progettata e costruita con materiali ecocompatibili di alta qualità. La struttura in legno massello non solo garantisce un clima interno salubre, ma crea anche un'atmosfera calda e accogliente. Punti salienti in sintesi: - Pareti esterne spesse 40 cm con isolamento aggiuntivo in lana di pecora e isolamento Isoflock: ecologico, efficiente e sostenibile - Porta d'ingresso e bagno al piano superiore ristrutturati (2019) - Casa a basso consumo energetico: bassi costi di gestione, elevato comfort abitativo - Cucina abitabile con stufa a legna: il cuore accogliente della casa - Soggiorno aperto e luminoso con balcone nella galleria al piano superiore - Un totale di 3 camere da letto separate - Pavimento in pietra naturale e assi - Riscaldamento centralizzato a gas efficiente con riscaldamento a pavimento, camere da letto con termosifoni - Dependance: utilizzo versatile, ad esempio come officina, studio o ripostiglio - Area barbecue per serate accoglienti con la famiglia e gli amici - Posizione residenziale tranquilla: ideale per relax e benessere - Connessione in fibra ottica disponibile. La proprietà è completamente recintata e dispone di due posti auto aggiuntivi nel cortile. Questa casa offre una combinazione unica di vita sostenibile, materiali naturali e comfort moderno: un'opportunità rara per chi cerca qualcosa di speciale.

Codice oggetto: 25211027 - 56412 Großholbach

Tutto sulla posizione

Zur Verbandsgemeinde Montabaur gehört der idyllisch gelegene Ort Großholbach. Dieser hat ca. 1.000 Einwohner und bietet neben einem Kindergarten im Nachbarort Ruppach-Goldhausen und der Grundschule Girod/Großholbach auch eine perfekte Anbindung für alle Pendler.

Die nächsten Autobahnanschlussstellen sind Montabaur und Diez an der A 3 Köln – Frankfurt, jeweils etwa fünf Kilometer entfernt.

Zeitgemäße Mobilität bietet der nur ca. 5 Minuten entfernt gelegene ICE-Bahnhof in Montabaur mit Anschluß an das europäische Hochgeschwindigkeitsnetz. Die internationalen Flughäfen Frankfurt und Köln/Bonn sind von dort mit dem ICE in nur ca. 30 Minuten erreichbar. Gleichzeitig bietet die Kombination des ICE-Bahnhofs mit Regionalbahnhof und Busbahnhof auch ideale Anknüpfungspunkte in die umgebende Region.

Die nächst größeren Städte wie Koblenz und Limburg erreichen Sie in ca. 20 Minuten.

Die Stadt Montabaur bietet einen hübschen historischen Kern, Einkaufszentren und ein modernes Factory Outlet Center. Das historische Schloss beherbergt eine renommierte Verwaltungsakademie. Ein bedeutendes Schulzentrum bietet vielseitige Ausbildungswege an. Kindergärten ergänzen das Spektrum. Zwei Krankenhäuser und zahlreiche Ärzte sind nahe; ebenso die Behörden der Stadt, der Verbandsgemeinde und des Westerwaldkreises.

Codice oggetto: 25211027 - 56412 Großholbach

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 7.4.2034.

Endenergiebedarf beträgt 20.34 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

Codice oggetto: 25211027 - 56412 Großholbach

Partner di contatto

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

Florian Bender

Casinostraße 3-5, 56068 Koblenz

Tel.: +49 261 - 97 36 907 0

E-Mail: koblenz@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com