

Heilberscheid

Charmantes Landhaus mit Geschichte und Seele – liebevoll saniertes Unikat in Heilberscheid

CODICE OGGETTO: 25211032



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 345.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 120 m² • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 959 m²

CODICE OGGETTO: 25211032 - 56412 Heilberscheid

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

CODICE OGGETTO: 25211032 - 56412 Heilberscheid

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25211032
Superficie netta	ca. 120 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1939
Garage/Posto auto	2 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	345.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 150 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 25211032 - 56412 Heilberscheid

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas liquido	Consumo energetico	242.20 kWh/m²a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	02.07.2035	Classe di efficienza energetica	G
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1939

CODICE OGGETTO: 25211032 - 56412 Heilberscheid

La proprietà



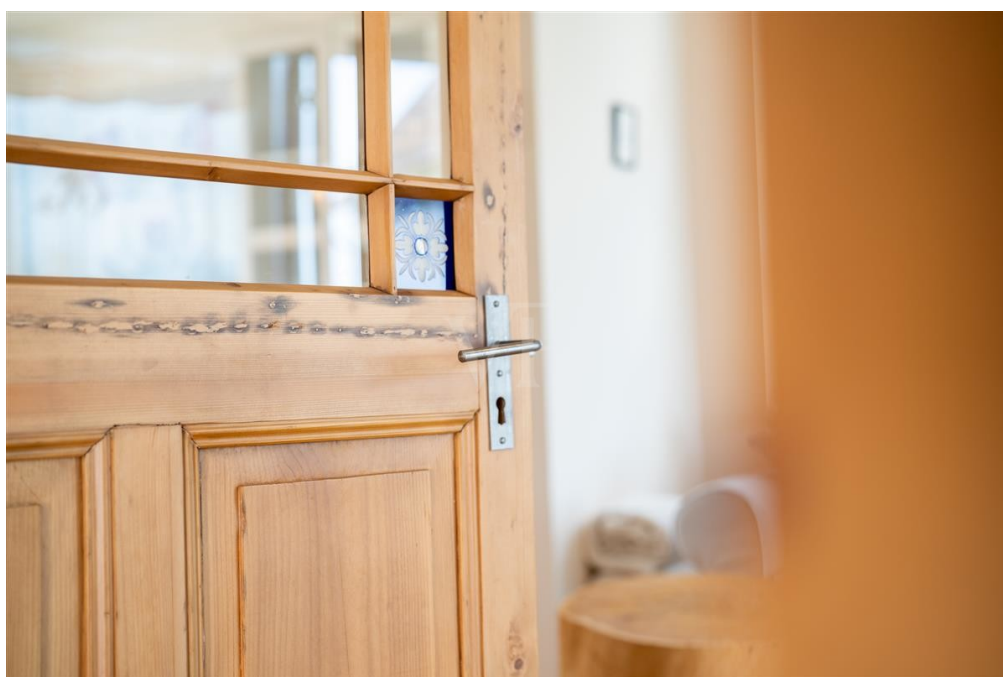
CODICE OGGETTO: 25211032 - 56412 Heilberscheid

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25211032 - 56412 Heilberscheid

La proprietà



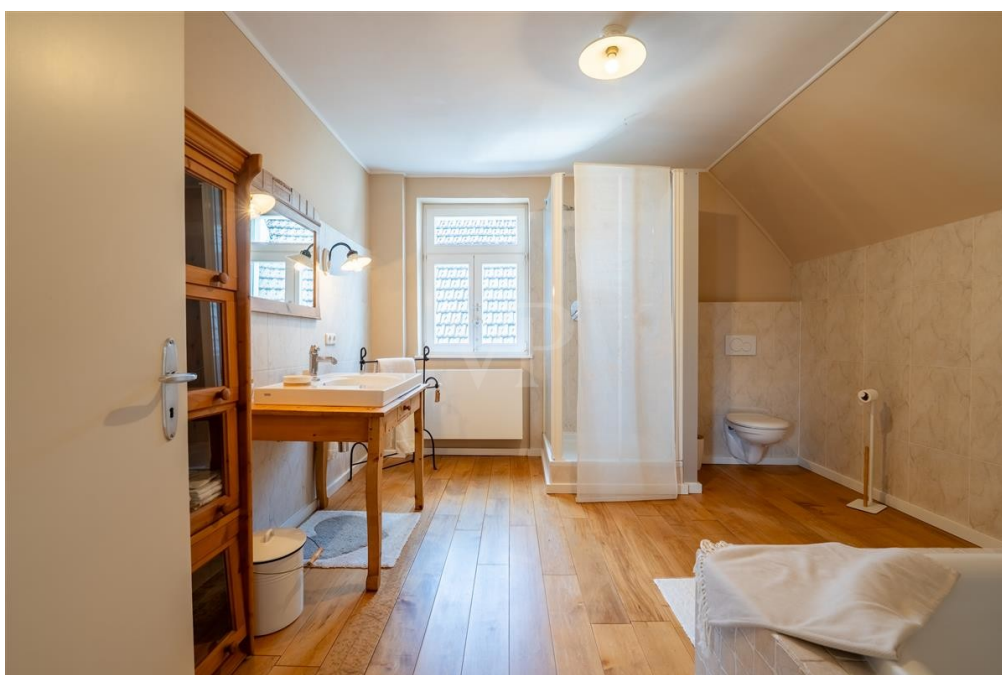
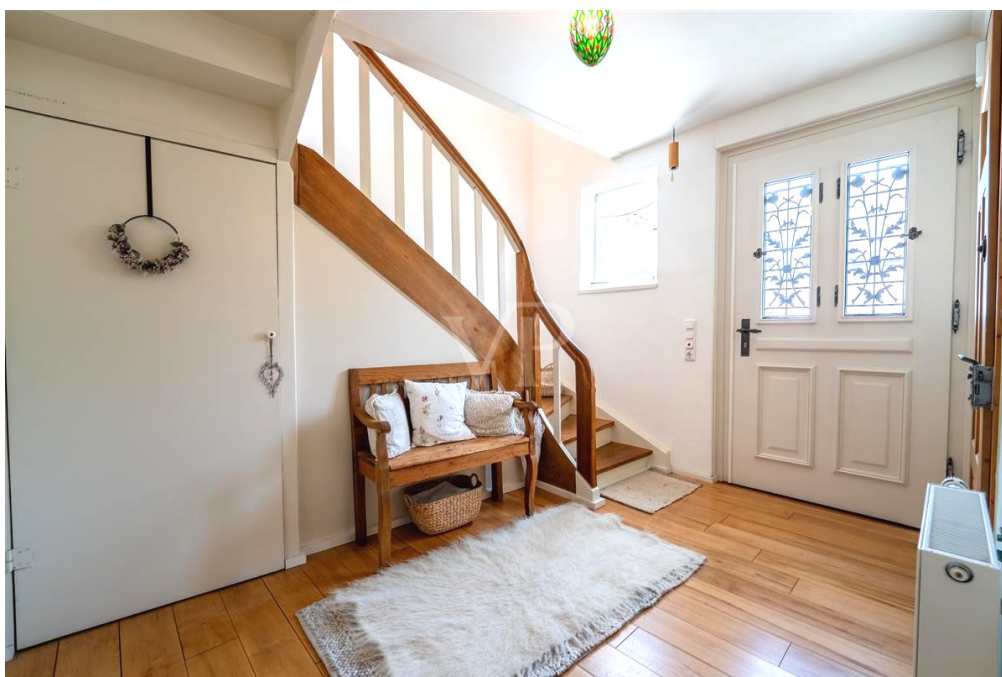
CODICE OGGETTO: 25211032 - 56412 Heilberscheid

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25211032 - 56412 Heilberscheid

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25211032 - 56412 Heilberscheid

La proprietà



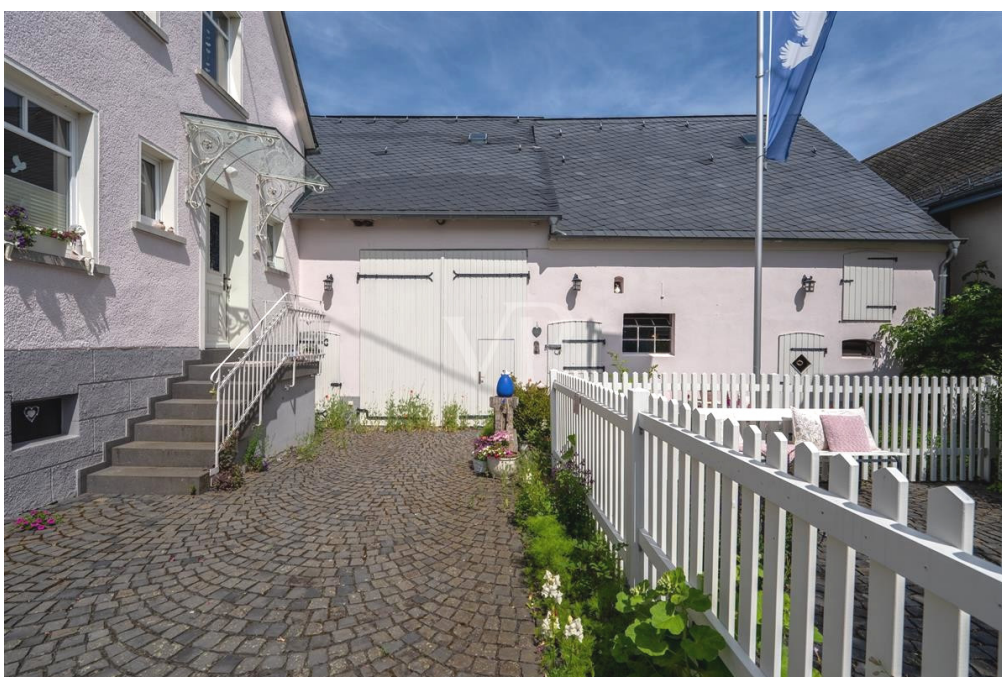
CODICE OGGETTO: 25211032 - 56412 Heilberscheid

La proprietà



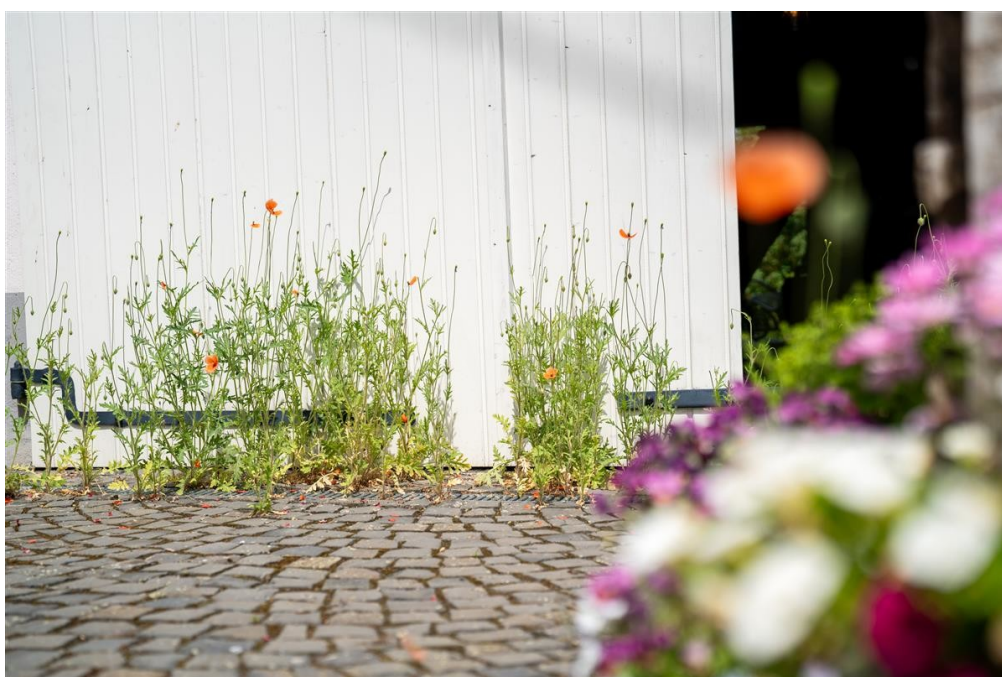
CODICE OGGETTO: 25211032 - 56412 Heilberscheid

La proprietà



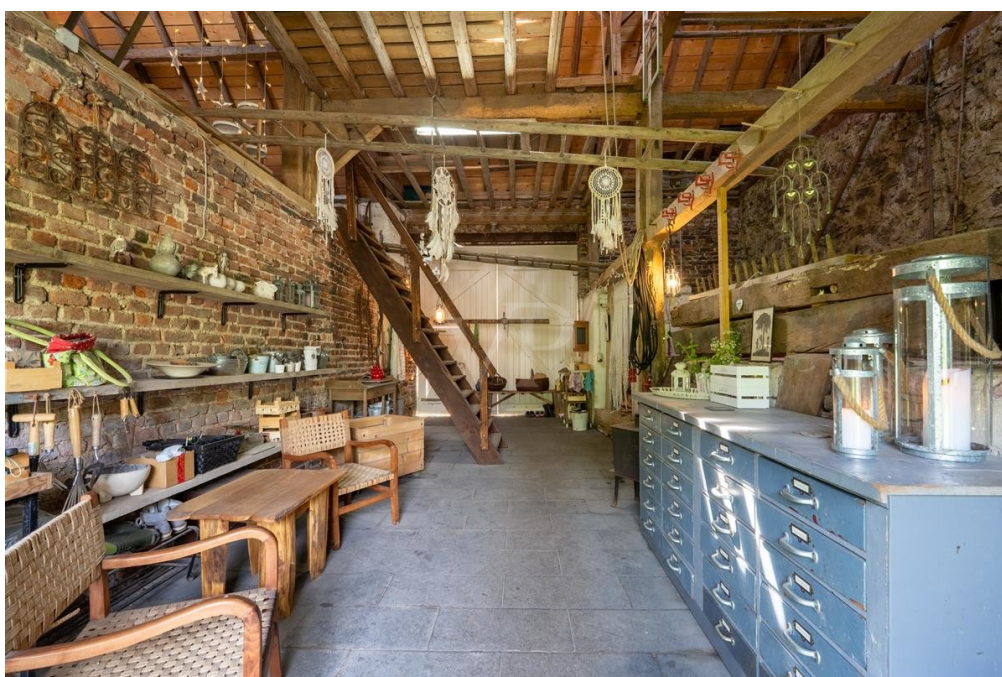
CODICE OGGETTO: 25211032 - 56412 Heilberscheid

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25211032 - 56412 Heilberscheid

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25211032 - 56412 Heilberscheid

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25211032 - 56412 Heilberscheid

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25211032 - 56412 Heilberscheid

La proprietà



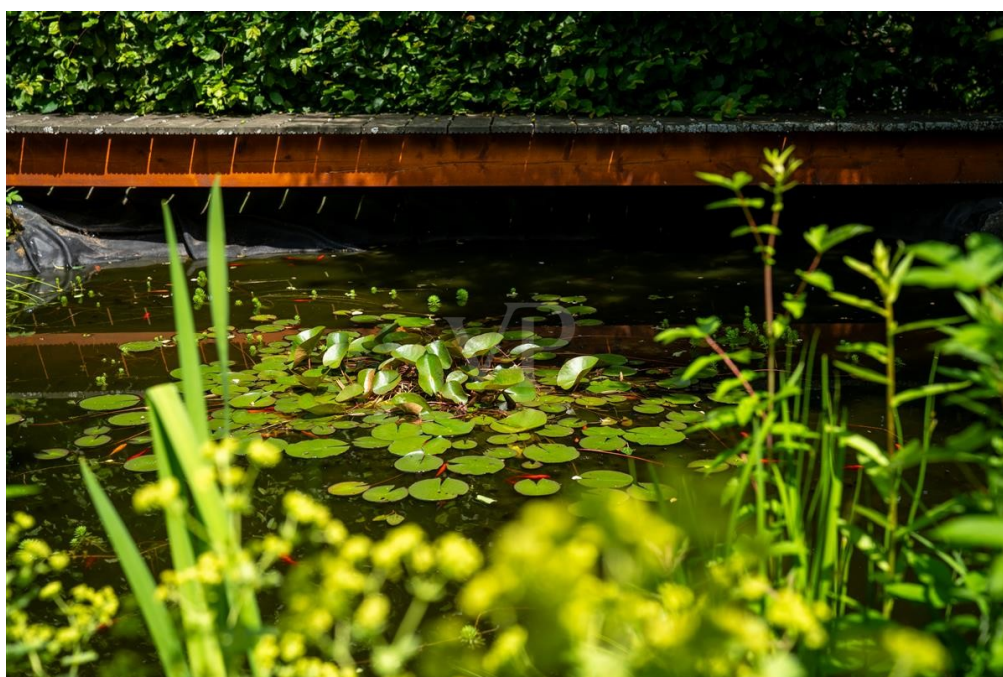
CODICE OGGETTO: 25211032 - 56412 Heilberscheid

La proprietà



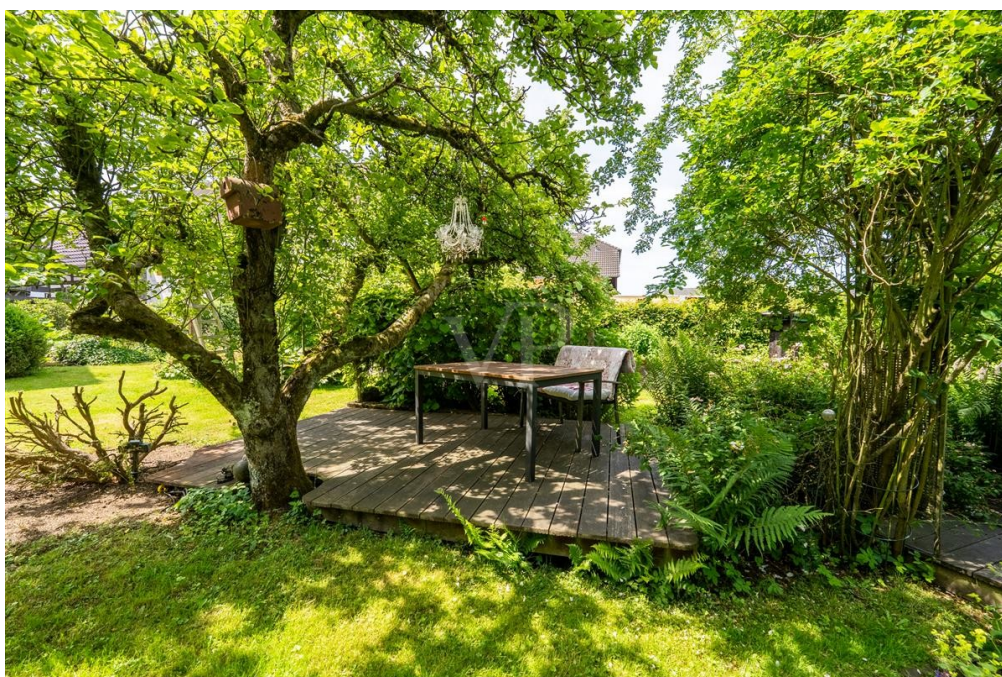
CODICE OGGETTO: 25211032 - 56412 Heilberscheid

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25211032 - 56412 Heilberscheid

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25211032 - 56412 Heilberscheid

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25211032 - 56412 Heilberscheid

La proprietà



VERTRAUEN SIE EINEM AUSGEZEICHNETEN TEAM.

www.von-poll.com

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

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

www.von-poll.com



VERTRAUEN SIE EINEM AUSGEZEICHNETEN TEAM.

www.von-poll.com

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

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

www.von-poll.com

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG

VP

VON POLL
FINANCE®

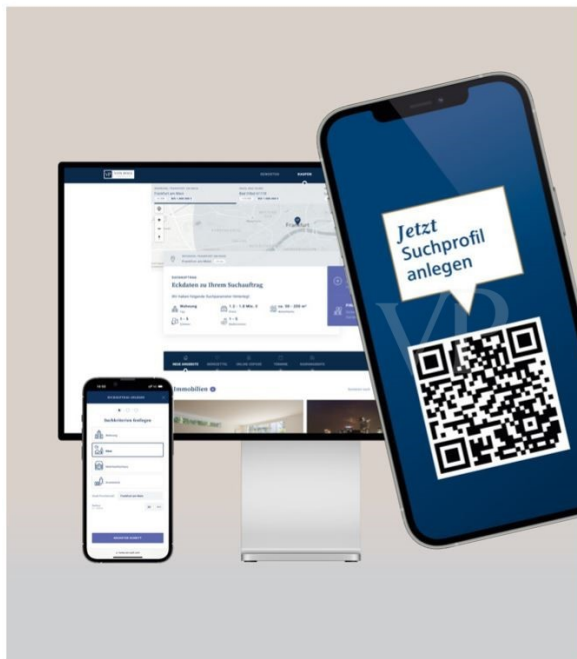
PREMIUM FINANZIERUNGSSERVICE MIT VON POLL FINANCE

- 1 IHRE PERSÖNLICHE BONITÄTSPRÜFUNG
 - 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 Sprengnetzer
 - 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 FINANZIERUNGSSÜZUGE
 - 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

CODICE OGGETTO: 25211032 - 56412 Heilberscheid

La proprietà

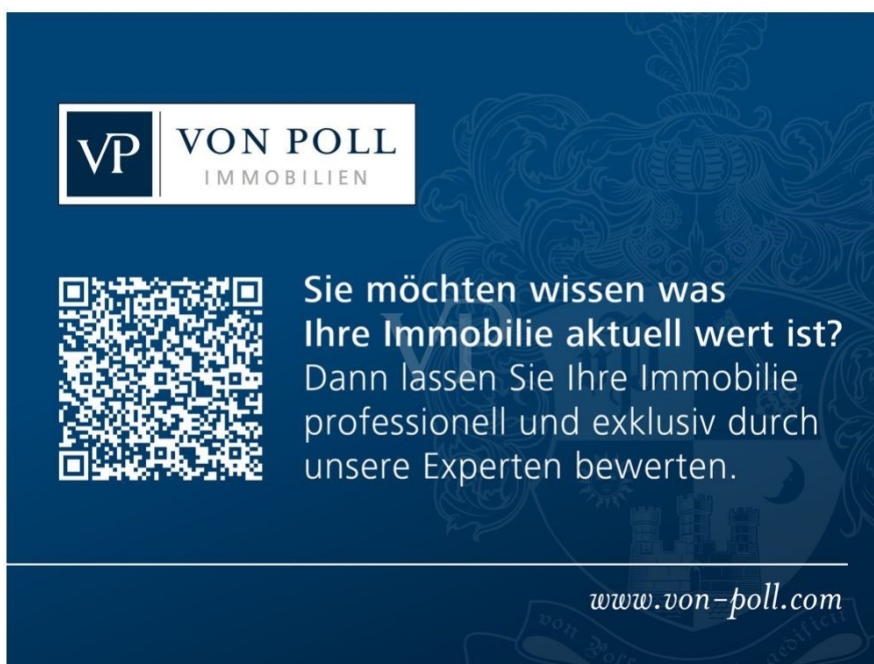


VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



VP VON POLL
IMMOBILIEN

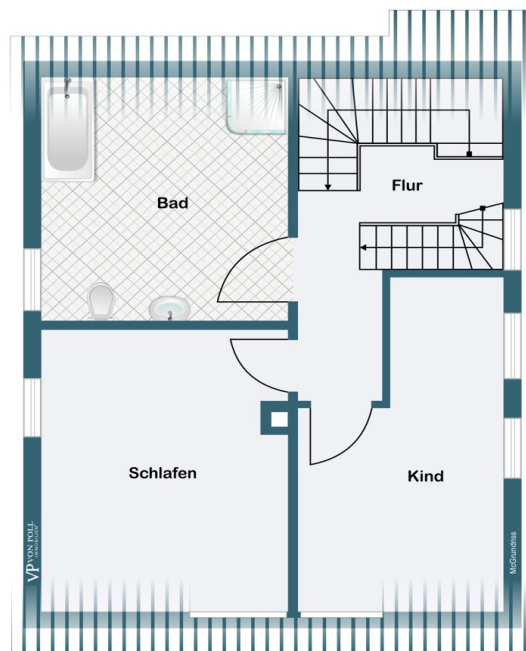


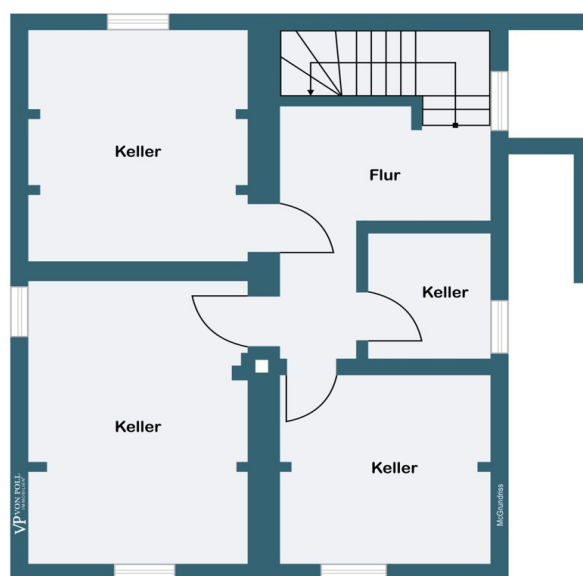
Sie möchten wissen was
Ihre Immobilie aktuell wert ist?
Dann lassen Sie Ihre Immobilie
professionell und exklusiv durch
unsere Experten bewerten.

www.von-poll.com

CODICE OGGETTO: 25211032 - 56412 Heilberscheid

Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

CODICE OGGETTO: 25211032 - 56412 Heilberscheid

Una prima impressione

Inmitten der idyllischen Ortslage von Heilberscheid erwartet Sie ein ganz besonderes Zuhause mit Charakter und Geschichte: Dieses ca. 1939 erbaute und zuletzt 2015 umfassend sanierte Einfamilienhaus vereint authentischen Altbau-Charme mit liebevoller, stilvoller Modernisierung – ein wahres Juwel für Individualisten, Naturliebhaber und kreative Geister.

Auf rund 120?m² Wohnfläche entfaltet sich ein behagliches Ambiente, das durch wertvolle Details geprägt ist: Edle Ahorndielenböden, alte – vom Antiquitätenhändler aufbereitete – Kassettentüren, maßgefertigte Einbauküche sowie Holzsprossenfenster mit Doppelverglasung sorgen für eine warme und zeitlose Wohnatmosphäre. Ein Speckstein-Kaminofen schafft im Wohnbereich besonders gemütliche Momente in der kalten Jahreszeit.

Der ausgebaute Speicher bietet zusätzlich Raum für Rückzug oder Kreativität – ob als Atelier, Gästezimmer oder Schlafzimmer, inklusive Kaminofen für stimmungsvolle Stunden.

Ein Garten wie ein kleines Paradies

Das ca. 959?m² große Grundstück präsentiert sich als liebevoll angelegte, grüne Oase: eine Terrasse mit Blick auf alten, eingewachsenen Baumbestand lädt zum Entspannen ein. Der Gartenteich mit angrenzender Terrasse schafft eine beruhigende Atmosphäre. Ein ehemaliger Hühnerstall wurde charmant zur kleinen Sommerküche umfunktioniert – perfekt für laue Sommerabende.

Ein weiteres Highlight ist die direkt angrenzende Scheune mit restaurierten Scheunentoren, teilweise ausgebauten ehemaligen Stallungen und viel Platz für Feste, Hobbys oder Werkstattideen. Der Boden wurde hier mit neuem Basalt versehen, der Außenhof erhielt stilvolles Altstadt-pflaster. Das Dach von Wohnhaus und Scheune wurde komplett neu mit hochwertigem Naturschiefer eingedeckt – ein weiterer Beweis für die nachhaltige und qualitätsbewusste Sanierung.

Weitere Details:

- Gas- Brennwertheizung von xxxx, Warmwasser über Durchlauferhitzer
- Maßgefertigte Türen und aufgearbeitete Elemente des Antiquitätenhändlers Schlöndes in Ransbach-Baumbach

- Elektro- und Heizungsleitungen (xxxx) erneuert, Sicherungskasten 2003 neu
- Bäder saniert in xxxx
- Voll unterkellert

Schwalbennester mit Bestandsschutz am Haus – ein echtes Naturerlebnis inklusive

Diese Immobilie erzählt Geschichten – und bietet gleichzeitig Raum für neue. Ob als stilvoller Rückzugsort oder kreatives Refugium: Wer das Besondere sucht, wird hier fündig.

CODICE OGGETTO: 25211032 - 56412 Heilberscheid

Tutto sulla posizione

Heilberscheid ist eine ruhige und naturnahe Ortsgemeinde im Westerwaldkreis, idyllisch gelegen am Rande des Naturparks Nassau. Der Ort zählt rund 600 Einwohner und gehört zur Verbandsgemeinde Montabaur.

Der Kindergarten befindet sich im Ort, Grundschulen sowie weiterführende Schulen ebenfalls in Nentershausen, Montabaur oder Limburg. Nentershausen befindet sich ca. 3 km entfernt und bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und ärztliche Versorgung.

Die Städte Montabaur (ca. 10 km entfernt) und Limburg an der Lahn (ca. 15 km entfernt) sind schnell erreichbar. Auch medizinische Versorgung und kulturelle Angebote sind dort vorhanden.

In Heilberscheid selbst prägen landwirtschaftliche Höfe, gepflegte Wohnhäuser und ein aktives Vereinsleben das Bild. Die katholische Kirche St. Johannes der Täufer und das Dorfgemeinschaftshaus bilden das Zentrum des Dorfes.

Die Umgebung lädt zu Spaziergängen, Wanderungen und Fahrradtouren ein – ideal für Naturliebhaber und Ruhesuchende. Durch die Nähe zur A3 und den ICE-Bahnhof Montabaur ist Heilberscheid zudem verkehrstechnisch sehr gut angebunden.

CODICE OGGETTO: 25211032 - 56412 Heilberscheid

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 242.20 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Flüssiggas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1939.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

CODICE OGGETTO: 25211032 - 56412 Heilberscheid

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