Mengerskirchen

Neuwertiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in modernem Wohngebiet.

Codice oggetto: 24189049

PREZZO D'ACQUISTO: 439.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 199,91 m^2 • **VANI:** 5 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 659 m^2

Codice oggetto: 24189049 - 35794 Mengerskirchen

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

Codice oggetto: 24189049 - 35794 Mengerskirchen

A colpo d'occhio

Codice oggetto	24189049
Superficie netta	ca. 199,91 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	2005
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	439.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2019
Stato dell'immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 47 m²
Caratteristiche	Terrazza, Caminetto, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 24189049 - 35794 Mengerskirchen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	07.11.2034
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	80.10 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	C
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2005

Codice oggetto: 24189049 - 35794 Mengerskirchen

La proprietà

Codice oggetto: 24189049 - 35794 Mengerskirchen

La proprietà

Codice oggetto: 24189049 - 35794 Mengerskirchen

La proprietà

Codice oggetto: 24189049 - 35794 Mengerskirchen

La proprietà

Codice oggetto: 24189049 - 35794 Mengerskirchen

La proprietà

Codice oggetto: 24189049 - 35794 Mengerskirchen

La proprietà

Codice oggetto: 24189049 - 35794 Mengerskirchen

La proprietà

Codice oggetto: 24189049 - 35794 Mengerskirchen

La proprietà

Codice oggetto: 24189049 - 35794 Mengerskirchen

La proprietà

Codice oggetto: 24189049 - 35794 Mengerskirchen

La proprietà

Codice oggetto: 24189049 - 35794 Mengerskirchen

La proprietà

Codice oggetto: 24189049 - 35794 Mengerskirchen

La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 06431 - 28 814 0

www.von-poll.com

Codice oggetto: 24189049 - 35794 Mengerskirchen

Una prima impressione

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 m² und befindet sich auf einem 659 m² 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.

Codice oggetto: 24189049 - 35794 Mengerskirchen

Dettagli dei servizi

- 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)

Codice oggetto: 24189049 - 35794 Mengerskirchen

Tutto sulla posizione

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 (Seeweiher, 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.

Codice oggetto: 24189049 - 35794 Mengerskirchen

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 7.11.2034.
Endenergiebedarf beträgt 80.10 kwh/(m²*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.

Codice oggetto: 24189049 - 35794 Mengerskirchen

Partner di contatto

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

Lars Luscher

Grabenstraße 46, 65549 Limburg
Tel.: +49 6431 - 288 14-0
E-Mail: limburg@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com