

Mengerskirchen / Waldernbach

Spaziosa casa indipendente con appartamento indipendente - vicino a Limburgo - a Waldernbach.

Codice oggetto: 25189052



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 425.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 293 m² • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.157 m²

Codice oggetto: 25189052 - 35794 Mengerskirchen / Waldernbach

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

Codice oggetto: 25189052 - 35794 Mengerskirchen / Waldernbach

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25189052
Superficie netta	ca. 293 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	8
Camere da letto	5
Bagni	2
Anno di costruzione	1986
Garage/Posto auto	6 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	425.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2025
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 32 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25189052 - 35794 Mengerskirchen / Waldernbach

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Elettricità	Consumo energetico	32.40 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	13.10.2035	Classe di efficienza energetica	A
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1986

Codice oggetto: 25189052 - 35794 Mengerskirchen / Waldernbach

La proprietà



Codice oggetto: 25189052 - 35794 Mengerskirchen / Waldernbach

La proprietà



Codice oggetto: 25189052 - 35794 Mengerskirchen / Waldernbach

La proprietà



Codice oggetto: 25189052 - 35794 Mengerskirchen / Waldernbach

La proprietà



Codice oggetto: 25189052 - 35794 Mengerskirchen / Waldernbach

La proprietà



Codice oggetto: 25189052 - 35794 Mengerskirchen / Waldernbach

La proprietà



Codice oggetto: 25189052 - 35794 Mengerskirchen / Waldernbach

La proprietà



Vereinbaren Sie einen Termin mit unseren Immobilienexperten

Codice oggetto: 25189052 - 35794 Mengerskirchen / Waldernbach

La proprietà



Codice oggetto: 25189052 - 35794 Mengerskirchen / Waldernbach

Una prima impressione

Benvenuti in questa spaziosa casa indipendente con appartamento separato, che offre circa 293 m² di superficie abitabile su un terreno di circa 1.157 m², offrendo numerose possibilità di vivere in tutta comodità. La cucina completamente attrezzata, quasi nuova, dotata di tutti gli elettrodomestici necessari e di ampio spazio per gli utensili da cucina, è inclusa nel prezzo di acquisto. L'ultimo ammodernamento è stato completato nel 2025, in particolare con l'installazione di un'efficiente pompa di calore aria-acqua, che ha portato l'edificio ai più recenti standard in materia di tecnologia domestica. Internamente, la zona giorno è distribuita in otto stanze, offrendo opzioni di utilizzo versatili, ideali per famiglie numerose o per lavorare da casa. Il moderno riscaldamento a pavimento garantisce un calore uniforme in tutta la casa ed è completato dalla nuova pompa di calore aria-acqua, che contribuisce all'efficienza energetica. Il giardino ospita un piccolo laghetto e offre spazio per giocare, rilassarsi e socializzare. Sono disponibili in totale otto posti auto, di cui due in garage, garantendo ampio parcheggio anche per gli ospiti. Un altro punto forte è la sauna privata con doccia adiacente, perfetta per il vostro relax personale. Se cercate una casa versatile con ampi spazi, potenziale multigenerazionale e comfort moderni, questa proprietà potrebbe interessarvi. Saremo lieti di fornirvi ulteriori informazioni e di invitarvi a una visita. Scoprite di persona il valore aggiunto che questa proprietà offre!

Codice oggetto: 25189052 - 35794 Mengerskirchen / Waldernbach

Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 25189052 - 35794 Mengerskirchen / Waldernbach

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25189052 - 35794 Mengerskirchen / Waldernbach

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 32.40 kwh/(m²*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.

Codice oggetto: 25189052 - 35794 Mengerskirchen / Waldernbach

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