Guckheim

Modernisiertes Bauernhaus mit Scheune idyllisch am Ortsrand gelegen

Número da propriedade: 24211020

www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 349.000 EUR • **ÁREA:** ca. 160 m² • **QUARTOS:** 5 • **ÁREA DO TERRENO:** 767 m²

Número da propriedade: 24211020 - 56459 Guckheim

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24211020 - 56459 Guckheim

Numa vista geral

Número da propriedade	24211020
Área	ca. 160 m²
Forma do telhado	Telhado de sela
Disponibilidade	consoante marcação de visita
Quartos	5
Quartos	4
Casas de banho	1

Preço de compra	349.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2015
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 170 m²
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Sauna, Lareira, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 24211020 - 56459 Guckheim

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central
Fonte de Energia	GAS
Certificado Energético válido até	10.04.2034
Aquecimento	Gás

Certificado Energético	Consumo energético final
Procura final de energia	294.10 kWh/m²a
Classificação energética	H

Número da propriedade: 24211020 - 56459 Guckheim

Uma primeira impressão

Idyllisch am Ortsrand, in einer reinen Anliegerstraße gelegen und angrenzend an den Elbbach, bietet Ihnen dieses liebevoll sanierte Einfamilienhaus genügend Platz, sich zu entfalten. Das Wohnhaus mit Scheune wurde ca. 1900 erbaut und ca. 1958 um einen Anbau erweitert. Seit 2015 wurde es unter Beibehaltung vieler authentischer Details modernisiert und restauriert. Details: - Aufgearbeitete Türelemente (2015) - Böden in Echtholzparkett, Linoleum und Fliesen - Teilweise Austausch der Fenster (innen Holz, außen Aluminium) (2015), teilweise Aufarbeitung der Holzfenster auf 2-fach Verglasung - Erneuerung der Heiz- und Stromleitungen (2015) - Einbauküche der Marke Zeyko - Balkon von Küche aus mit Wendeltreppe in den Garten - Erneuerung des Scheunendachs mit Trapezblech (2020) - Erneuerung der Haustür - Anstrich der Fassade (2020) - Unterschiedliche Deckenhöhen zwischen 2,00- 2,48 m - Kamin im Büro (Erdgeschoss) - Scheune an Nachbarhaus angebaut - Dach des Wohnhauses mit Pfannen eingedeckt - Gas- Zentralheizung von 2015 Highlight des Hauses ist das Dachgeschoss, dass bis unter den First geöffnet und ausgebaut wurde und nun als Wohnzimmer mit mehreren gemütlichen Sitzbereichen dient. Der Kaminofen sorgt hier für wohlige Wärme. Vom Balkon aus haben Sie einen fantastischen Weitblick über Felder und Wiesen. Das Grundstück ist pflegeleicht mit einem kleinen Gartenteich sowie einem idyllischem Terrassenbereich angelegt und bietet besondere Ruhe und Behaglichkeit. Naturliebhaber können von hier z.B. den seltenen Eisvogel beobachten. Abgerundet wird das gepflegte Wohnhaus durch die angebaute Scheune, die aus dem 17. Jahrhundert stammt, im original abgebaut und vor Ort neu aufgebaut wurde. Diese bietet neben Ihren ca. 9,40 m hohen Decken auch Platz für ein Wohnmobil sowie weitere diverse Abstellflächen und eine Werkstatt für Heimwerker.

Número da propriedade: 24211020 - 56459 Guckheim

Tudo sobre a localização

Guckheim ist eine Wohngemeinde in Rheinland-Pfalz mit ausgeprägtem Vereinsleben. Der idyllisch im Elbbachtal gelegene Ort liegt in der Mittelgebirgslage des Westerwaldes und gehört der Verbandsgemeinde Westerburg an. Im Laufe der letzten Jahrzehnte hat in Guckheim – wie in fast allen Orten im Westerwald – eine Wandlung vom landwirtschaftlich geprägten Dorf zur lebendigen Wohngemeinde stattgefunden. Guckheim wird durch die Regionalbusse der Linie 116 (Montabaur Konrad-Adenauer-Platz – Montabaur Bahnhof/FOM – Guckheim – Westerburg Bahnhof) angefahren. Die nächstgelegene Anschlussmöglichkeit an den Eisenbahnverkehr ist der Bahnhof Westerburg, hier verkehrt die Regionalbahnlinie 90 (Limburg (Lahn) – Diez Ost – Westerburg – Hachenburg – Altenkirchen – Au(Sieg) – Wissen (Sieg) – Siegen) nach dem Rheinland-Pfalz-Takt täglich im Stundentakt. Die Bundesautobahn 3/E 35 ist über die (Abfahrt Diez/Nentershausen) erreichbar, die Bundesstraßen 8 und 255 geben ebenso eine gute Verkehrsinfrastruktur. Im Ort befinden sich eine Kindertagesstätte und eine Grundschule, was das ganze vor allem für Familien attraktiv macht.

Número da propriedade: 24211020 - 56459 Guckheim

Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.4.2034. Endenergiebedarf beträgt 294.10 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1920. Die Energieeffizienzklasse ist H. 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.

Número da propriedade: 24211020 - 56459 Guckheim

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Florian Bender

Casinostraße 3-5 Koblenz
E-Mail: koblenz@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com