

Heilberscheid

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

Número da propriedade: 25211032



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 345.000 EUR • ÁREA: ca. 120 m² • QUARTOS: 4 • ÁREA DO TERRENO: 959 m²

Número da propriedade: 25211032 - 56412 Heilberscheid

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

Número da propriedade: 25211032 - 56412 Heilberscheid

Numa vista geral

Número da propriedade	25211032
Área	ca. 120 m ²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	4
Quartos	3
Casas de banho	1
Ano de construção	1939
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre

Preço de compra	345.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 150 m ²
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Cozinha embutida

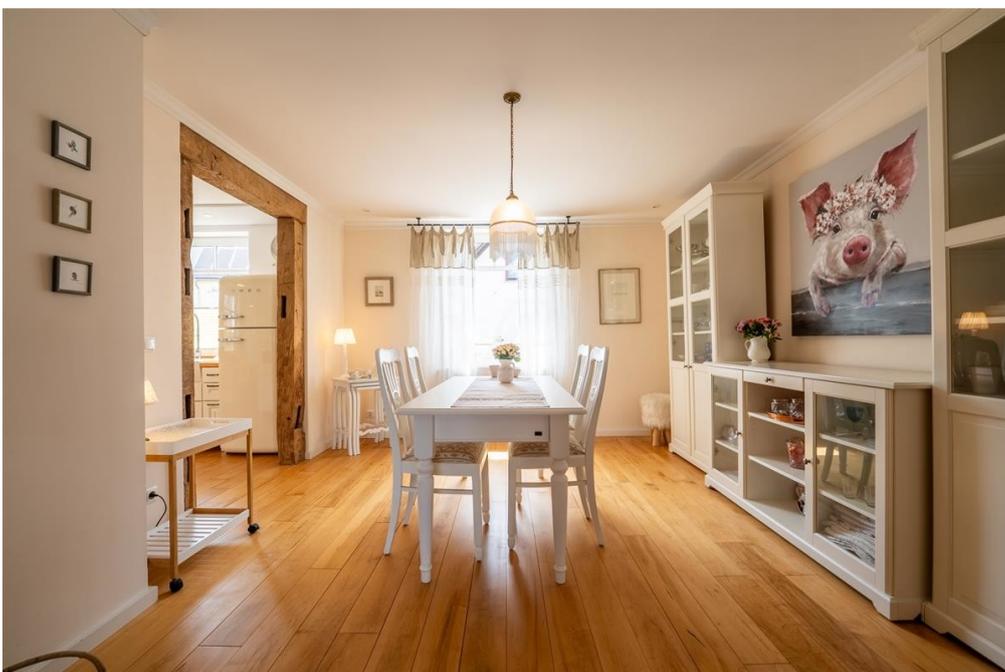
Número da propriedade: 25211032 - 56412 Heilberscheid

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás liquefeito	Procura final de energia	242.20 kWh/m ² a
Certificado Energético válido até	02.07.2035	Classificação energética	G
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1939

Número da propriedade: 25211032 - 56412 Heilberscheid

O imóvel



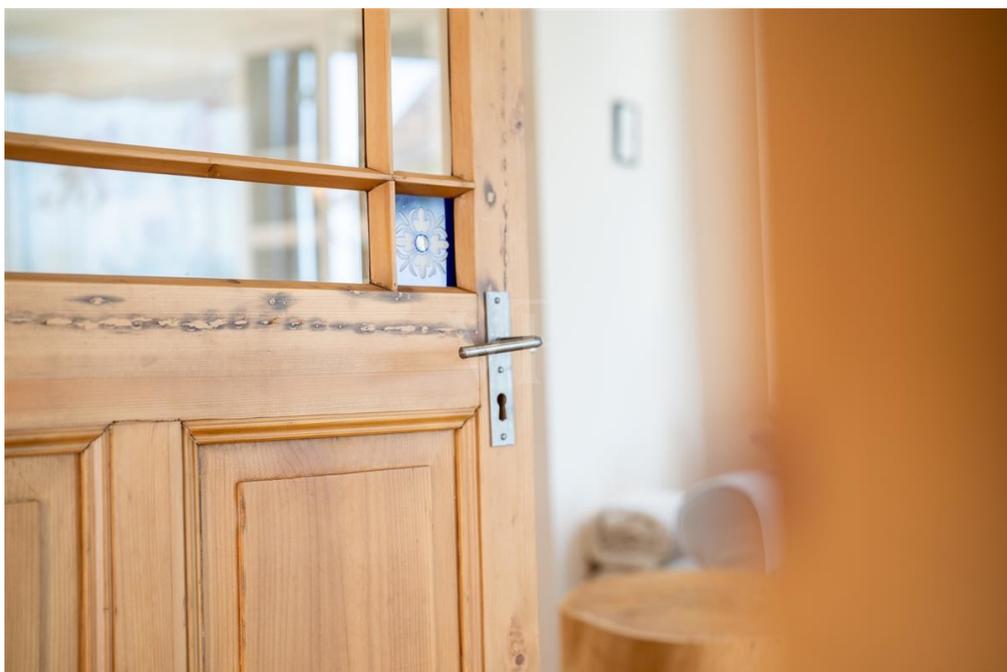
Número da propriedade: 25211032 - 56412 Heilberscheid

O imóvel



Número da propriedade: 25211032 - 56412 Heilberscheid

O imóvel



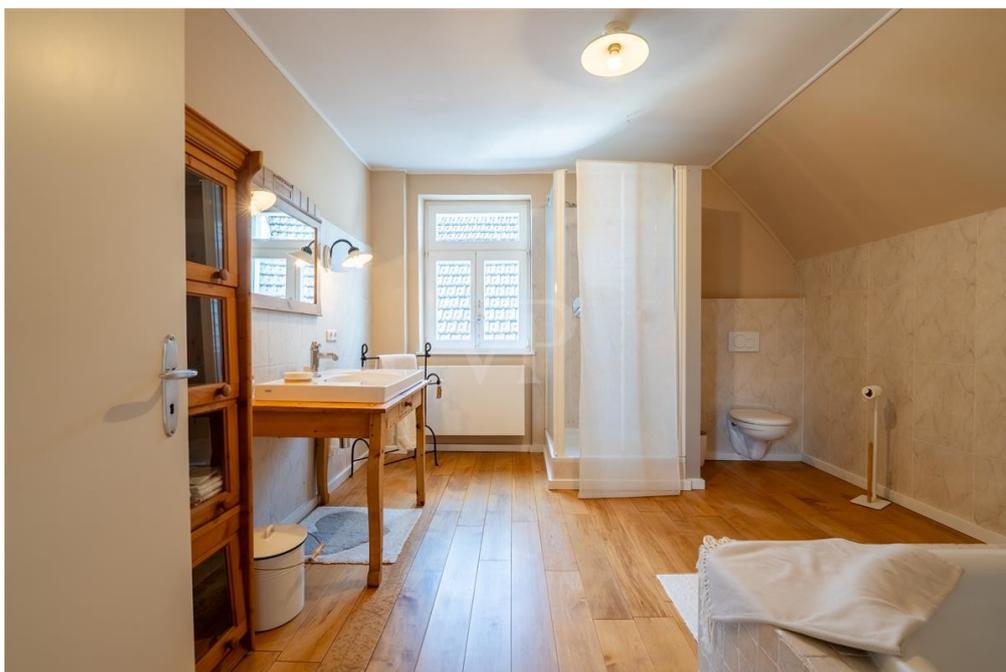
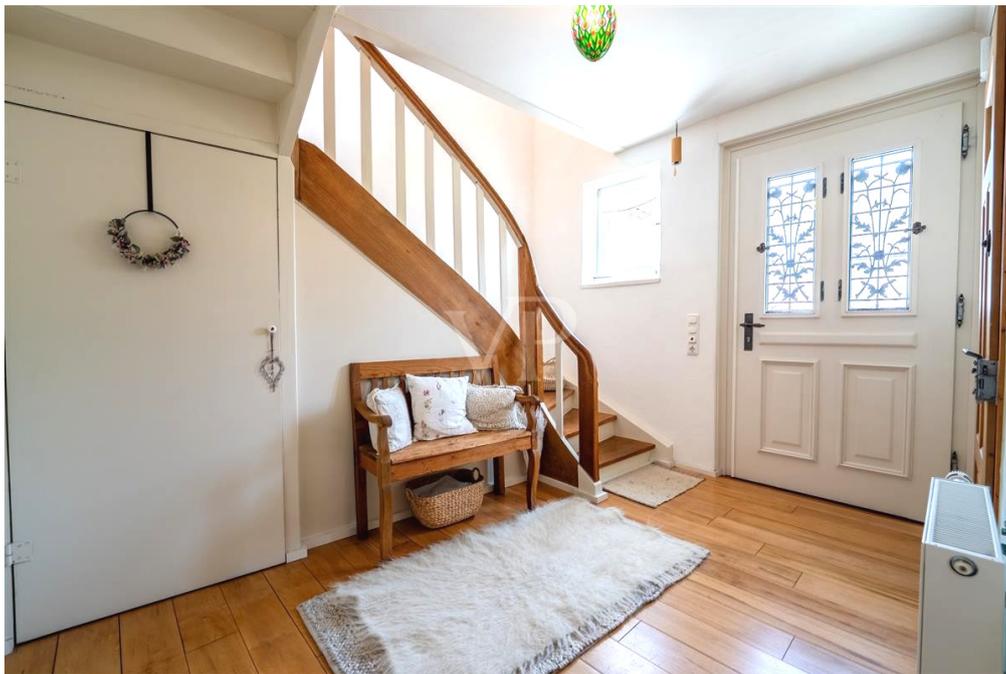
Número da propriedade: 25211032 - 56412 Heilberscheid

O imóvel



Número da propriedade: 25211032 - 56412 Heilberscheid

O imóvel



Número da propriedade: 25211032 - 56412 Heilberscheid

O imóvel



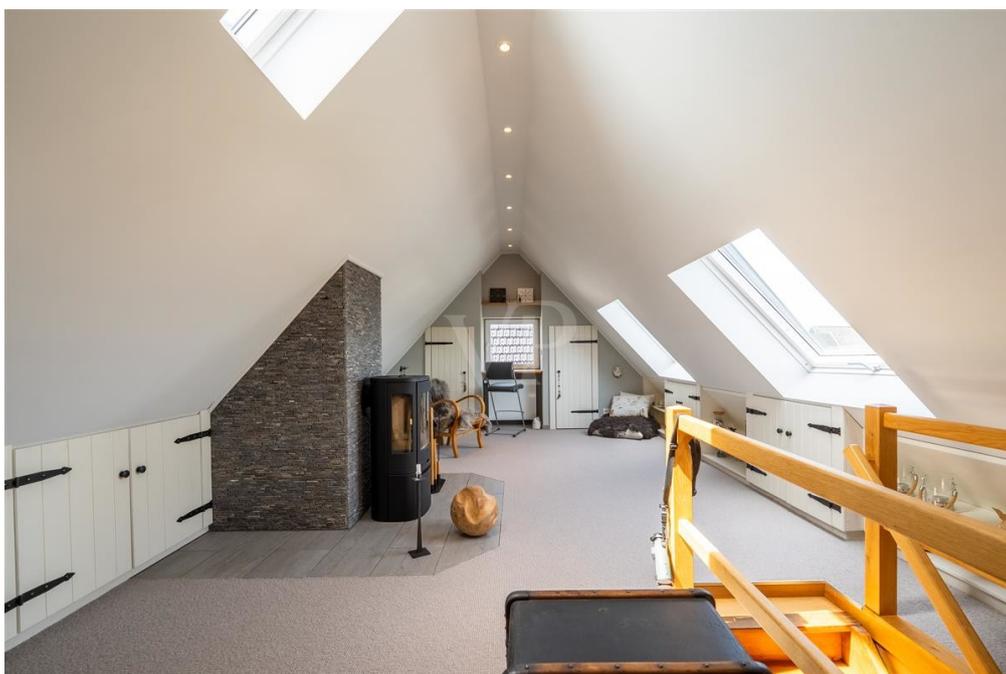
Número da propriedade: 25211032 - 56412 Heilberscheid

O imóvel



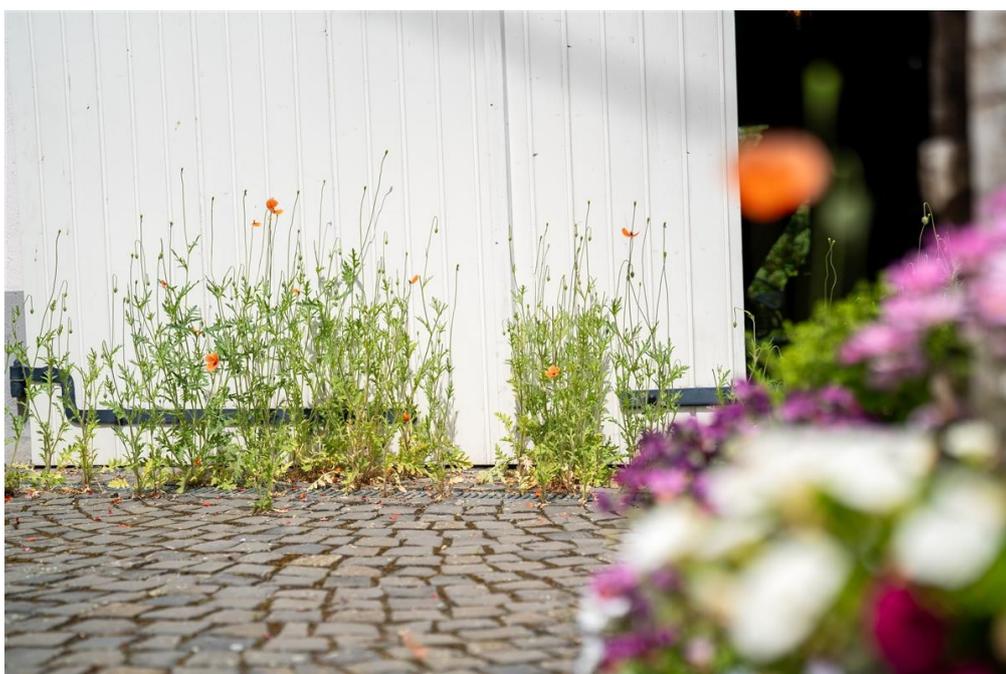
Número da propriedade: 25211032 - 56412 Heilberscheid

O imóvel



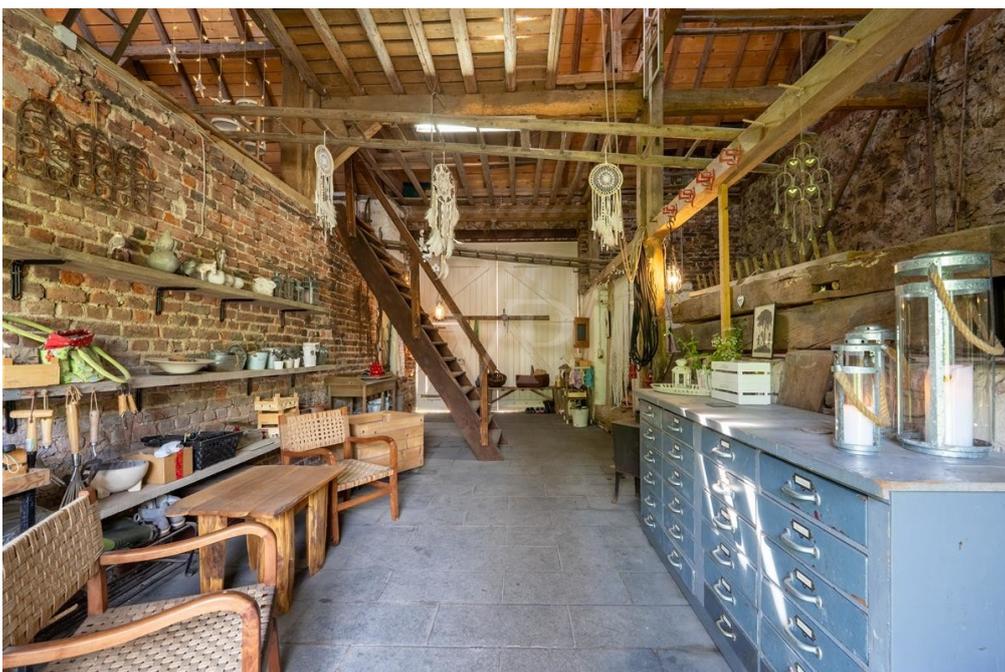
Número da propriedade: 25211032 - 56412 Heilberscheid

O imóvel



Número da propriedade: 25211032 - 56412 Heilberscheid

O imóvel



Número da propriedade: 25211032 - 56412 Heilberscheid

O imóvel



Número da propriedade: 25211032 - 56412 Heilberscheid

O imóvel



Número da propriedade: 25211032 - 56412 Heilberscheid

O imóvel



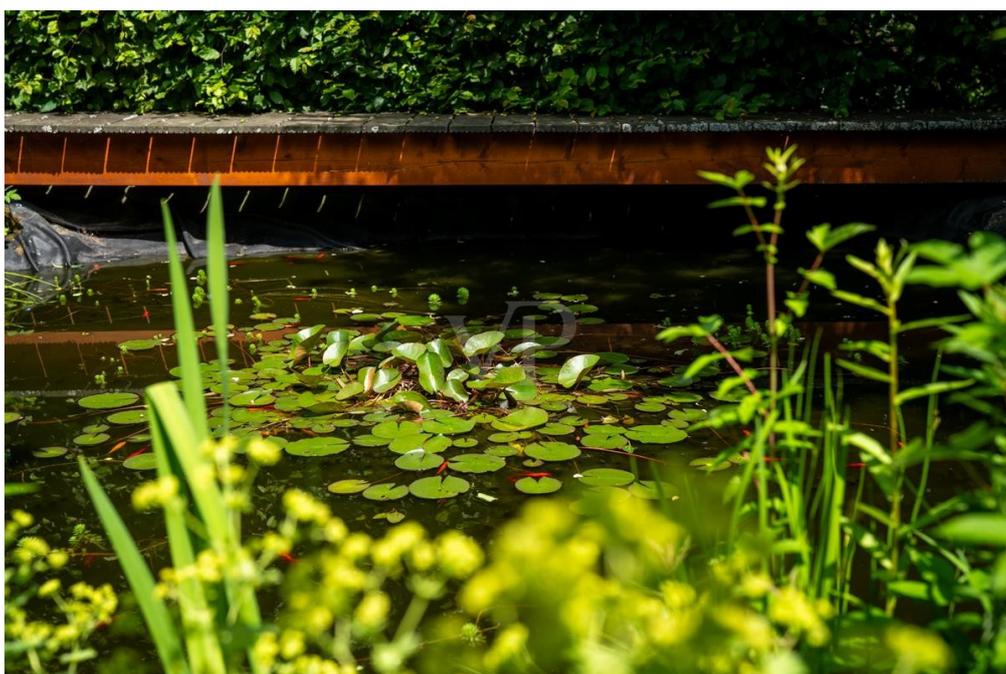
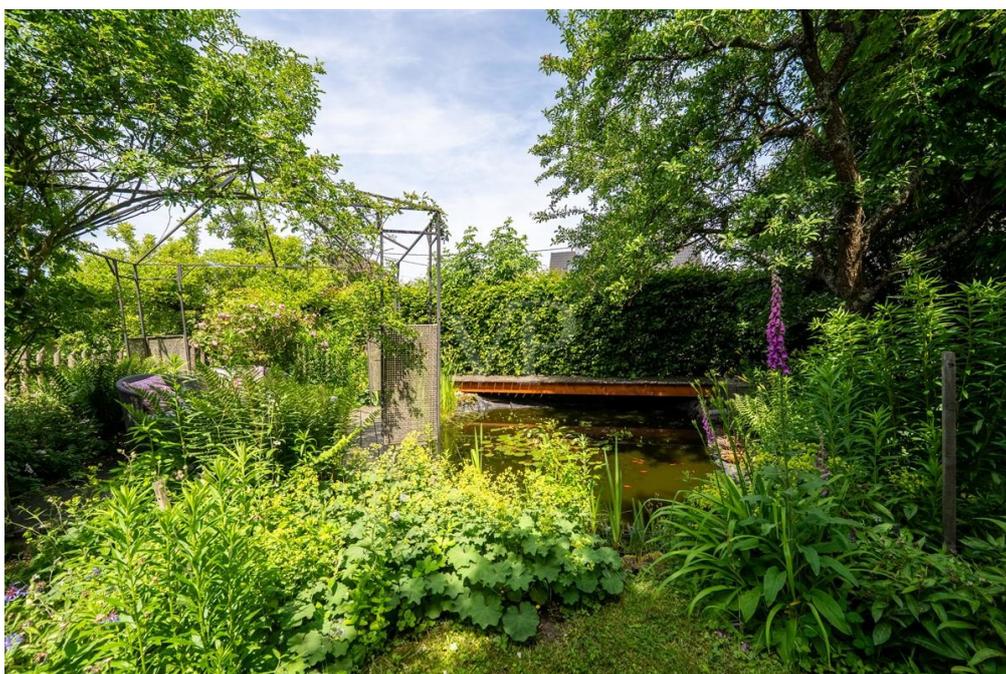
Número da propriedade: 25211032 - 56412 Heilberscheid

O imóvel



Número da propriedade: 25211032 - 56412 Heilberscheid

O imóvel



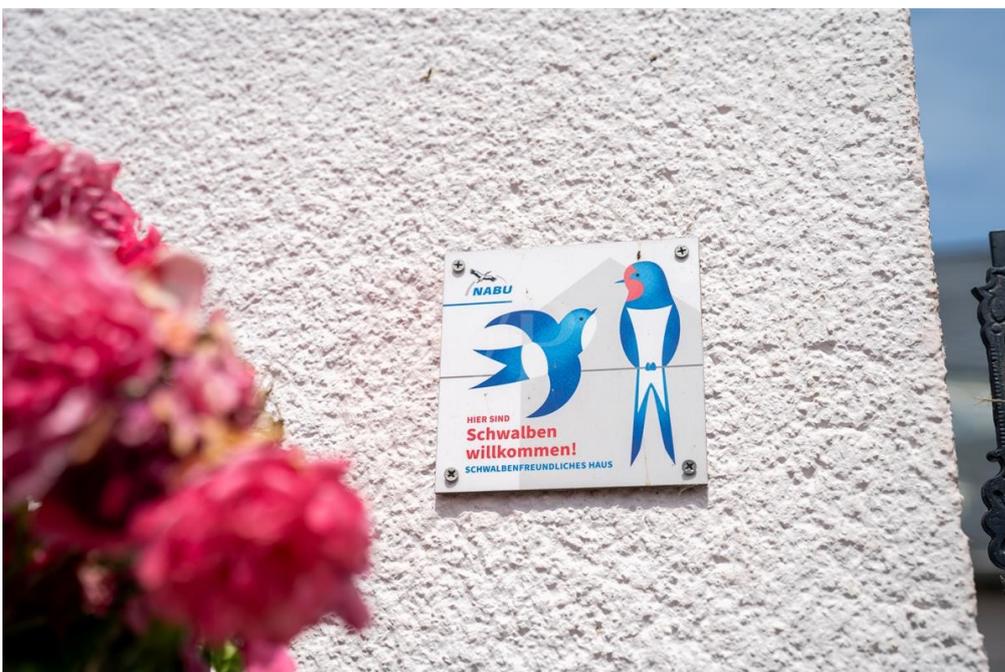
Número da propriedade: 25211032 - 56412 Heilberscheid

O imóvel



Número da propriedade: 25211032 - 56412 Heilberscheid

O imóvel



Número da propriedade: 25211032 - 56412 Heilberscheid

O imóvel



VON POLL
IMMOBILIEN

Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team.

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

FOCUS
TOP
IMMOBILIÄRE
AKTIVITÄTEN
2024
VON POLL IMMOBILIEN
FAKT - FELD

VP
Bank Immobilienratings
2022
★★★★★
In den 100
neuesten Top 100
VON POLL IMMOBILIEN
KOBLENZ

Capital
RECHENRÄUMER
Top-Makler-Koblenz
★★★★★
VON POLL IMMOBILIEN
KOBLENZ

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG

VON POLL
FINANCE

PREMIUM FINANZIERUNGSSERVICE MIT VON POLL FINANCE

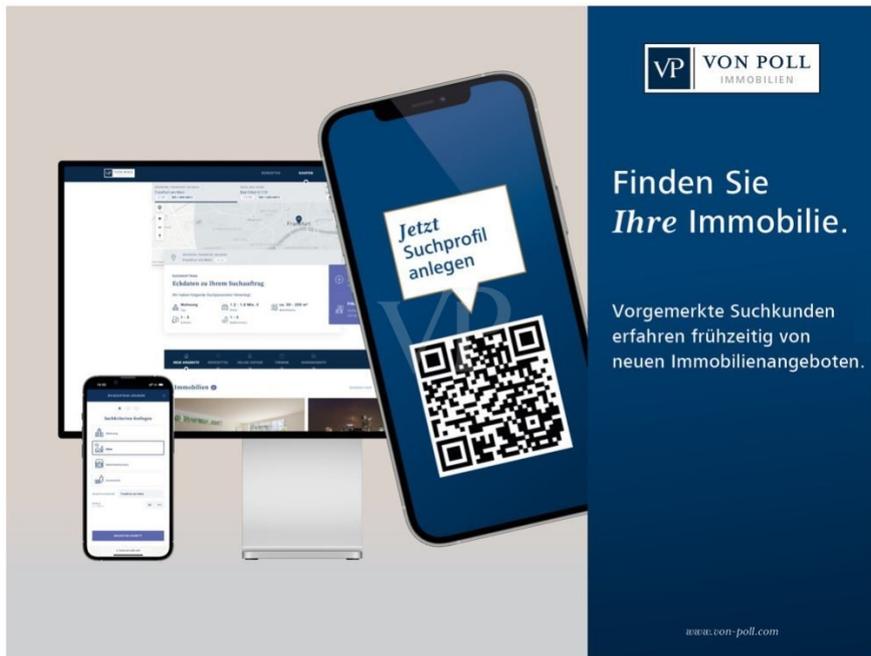
- 1** IHRE PERSÖNLICHE BONITÄTSBESCHEINIGUNG
 - Sie kommen in die erste Reihe der Suchinteressenten - auch bei privaten Eigentümern und anderen Maklern
 - Schnelle Reservierung Ihrer Wunschimmobilie
 - Unterlagenservice (gerne durch Kurier, Vor-Ort-Service)
- 2** WUNSCHIMMOBILIE FINDEN
 - Kostenlose Wertermittlung nach Sprengnetter
 - 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** FINANZIERUNGSZUSATZ
 - 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

Número da propriedade: 25211032 - 56412 Heilberscheid

O imóvel

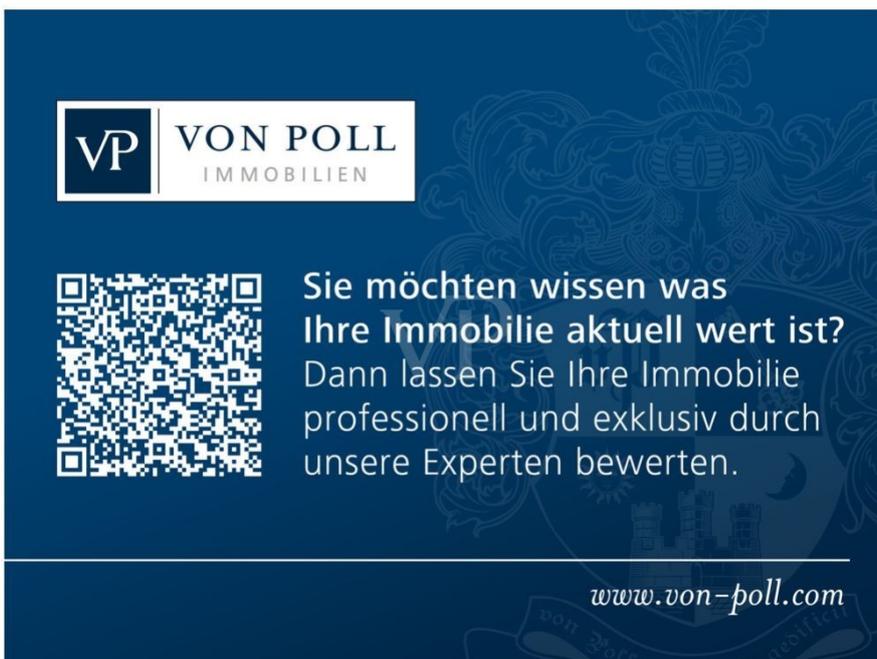


VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



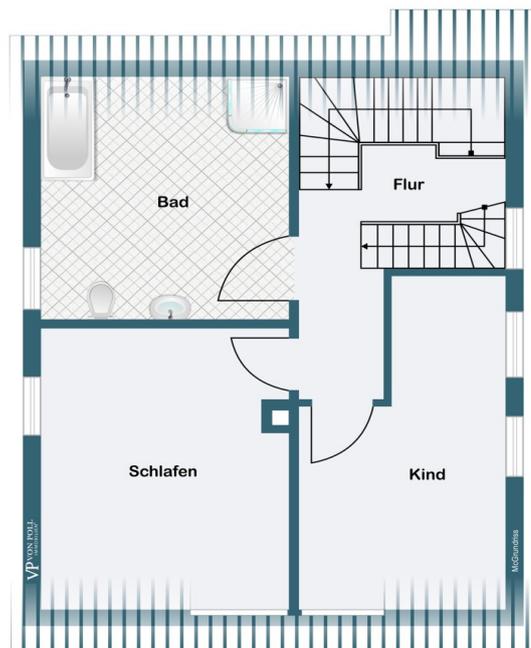
VP VON POLL
IMMOBILIEN

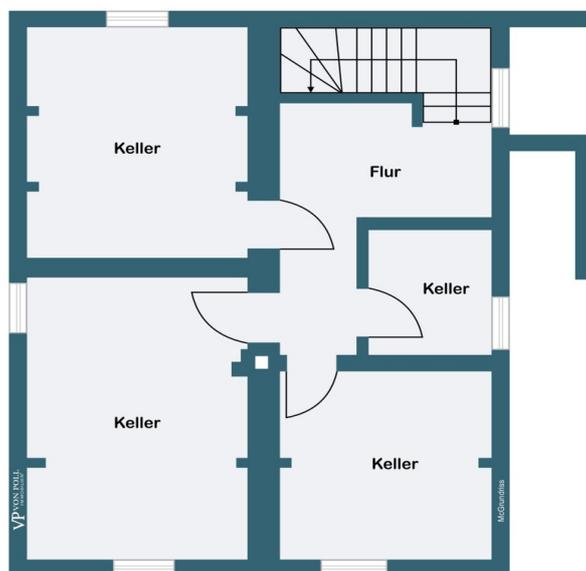
 Sie möchten wissen was
Ihre Immobilie aktuell wert ist?
Dann lassen Sie Ihre Immobilie
professionell und exklusiv durch
unsere Experten bewerten.

www.von-poll.com

Número da propriedade: 25211032 - 56412 Heilberscheid

Plantas dos pisos





Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25211032 - 56412 Heilberscheid

Uma primeira impressão

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 – Kassetentüren, 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 ausgebauter 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 Altstadtplaster. 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 Schlondes 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.

Número da propriedade: 25211032 - 56412 Heilberscheid

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25211032 - 56412 Heilberscheid

Outras informações

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.

Número da propriedade: 25211032 - 56412 Heilberscheid

Pessoa de contacto

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

Florian Bender

Casinostraße 3-5, 56068 Koblenz

Tel.: +49 261 - 97 36 907 0

E-Mail: koblenz@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com