

Meudt

Großes Raumwunder! Gepflegtes Einfamilienhaus mit großzügigem Grundstück und viel Potenzial

Número da propriedade: 25211033



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 249.000 EUR • ÁREA: ca. 208 m² • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 752 m²

Número da propriedade: 25211033 - 56414 Meudt

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

Número da propriedade: 25211033 - 56414 Meudt

Numa vista geral

Número da propriedade	25211033
Área	ca. 208 m ²
Quartos	5
Quartos	4
Casas de banho	2
Ano de construção	1965
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 2 x Garagem

Preço de compra	249.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 54 m ²
Móveis	Terraço, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 25211033 - 56414 Meudt

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás natural leve	Procura final de energia	230.80 kWh/m ² a
Certificado Energético válido até	03.06.2035	Classificação energética	G
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1965

Número da propriedade: 25211033 - 56414 Meudt

O imóvel



Número da propriedade: 25211033 - 56414 Meudt

O imóvel



Número da propriedade: 25211033 - 56414 Meudt

O imóvel



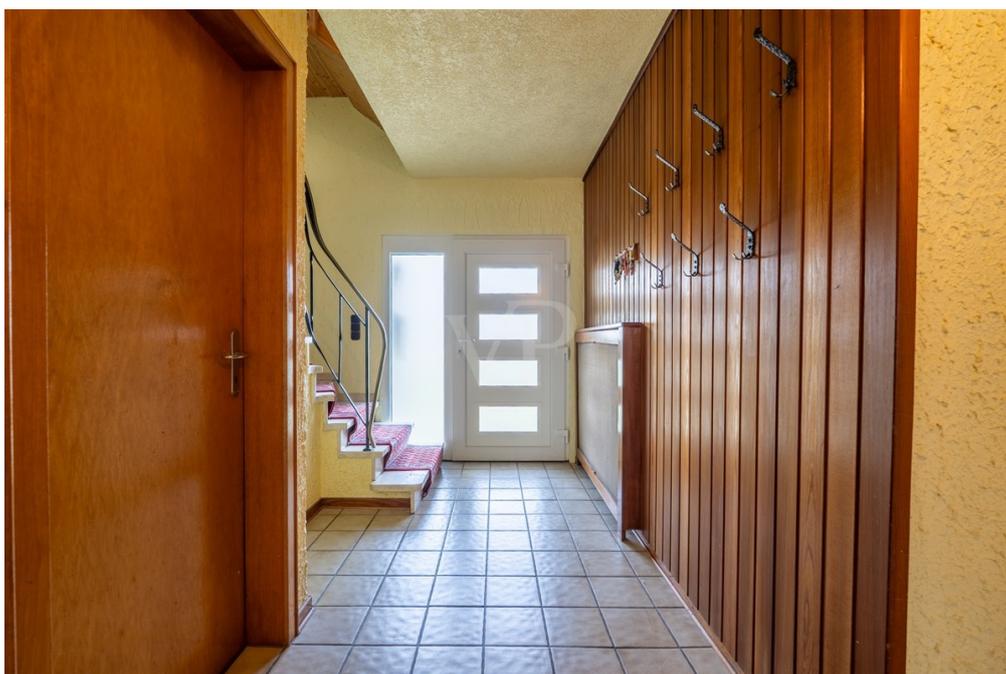
Número da propriedade: 25211033 - 56414 Meudt

O imóvel



Número da propriedade: 25211033 - 56414 Meudt

O imóvel



Número da propriedade: 25211033 - 56414 Meudt

O imóvel



Número da propriedade: 25211033 - 56414 Meudt

O imóvel



Número da propriedade: 25211033 - 56414 Meudt

O imóvel



Número da propriedade: 25211033 - 56414 Meudt

O imóvel



Número da propriedade: 25211033 - 56414 Meudt

O imóvel

A group of real estate professionals sitting on a sofa in a modern office setting, with large windows in the background. The group consists of men and women in business attire. The office has a contemporary feel with a large window overlooking a cityscape.

VP 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

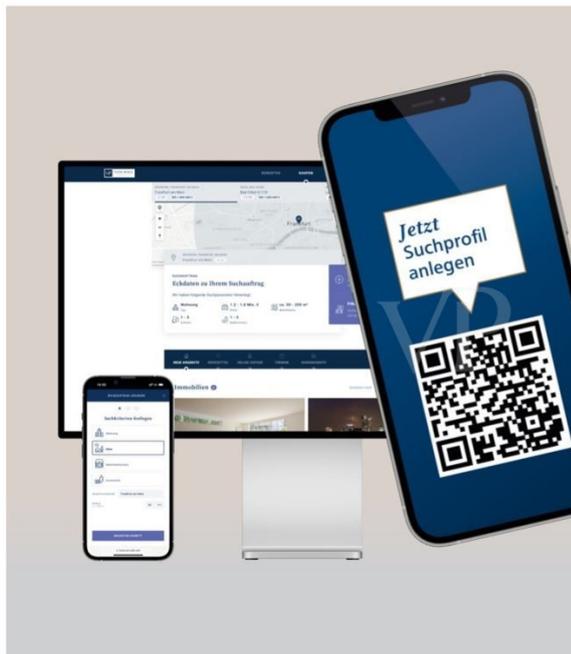
FOCUS TOP
WILLKOMMEN IN
KOBLENZ
2024
www.von-poll.com
KOBLENZ

VP
Beste Immobilienagentur
2022
★★★★★
Top 1000
Immobilienagenturen
VON POLL IMMOBILIEN
KOBLENZ

Capital
REALTY AGENCY
Top-Makler Koblenz
★★★★★
Immobilien
von Poll Immobilien

Número da propriedade: 25211033 - 56414 Meudt

O imóvel



VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

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** FINANZIERUNGSZUSAGE
 - 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: 25211033 - 56414 Meudt

O imóvel



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: 25211033 - 56414 Meudt

Uma primeira impressão

In ruhiger und attraktiver Wohnlage von Meudt erwartet Sie dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1965 mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 208 m² auf einem ca. 750 m² großen Grundstück.

Bereits beim Betreten überzeugt das Haus durch seine großzügige Raumaufteilung und den vielen Gestaltungsmöglichkeiten, die noch nach Ihren Vorstellungen angepasst werden können.

Das Erdgeschoss besticht durch ein weitläufiges Wohnzimmer mit originalem Stabparkett – ein Highlight für Liebhaber klassischer Elemente. Vom Wohnbereich aus gelangen Sie auf einen großen, überdachten Balkon mit Blick ins Grüne.

Ein separates Esszimmer mit angrenzender Küche, die über eine massive Einbauküche verfügt, runden das Raumangebot auf dieser Etage ab.

Im Jahr 2000 wurde das Haus durch einen Anbau erweitert. Hier entstand ein zusätzliches Schlafzimmer und ein Badezimmer – ideal als Gästebereich oder für barrierearmes Wohnen.

Das Obergeschoss bietet drei weitere Schlafzimmer und ein Badezimmer, dass zuletzt in den 90er Jahren modernisiert wurde. Eines der Schlafzimmer verfügt über einen eigenen kleinen Balkon mit herrlicher Aussicht und über zusätzliche Küchenanschlüsse, sodass es auch als Generationshaus genutzt werden kann.

Das Dachgeschoss bietet zusätzliche Abstellfläche, könnte jedoch – mit etwas Aufwand – in zwei weitere Schlaf- oder Nutzräume umgewandelt werden.

Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet neben viel Stauraum auch Platz für Hobby- oder Arbeitsbereiche.

Ein großzügiger Hof, zwei Garagen und die moderne Gasheizung von 2020 runden das Angebot ab.

Ein solides, liebevoll gepflegtes Einfamilienhaus mit viel Platz, Charme und Entwicklungspotenzial – ideal für Familien oder Generationswohnen. Die ruhige Lage und das großzügige Grundstück machen dieses Objekt zu einer besonderen Gelegenheit in

Meudt.

Número da propriedade: 25211033 - 56414 Meudt

Tudo sobre a localização

Die idyllische Ortsgemeinde Meudt, mit etwa 1800 Einwohnern, liegt im Westerwald zwischen Montabaur und Westerburg und überzeugt durch ihre naturnahe, familienfreundliche Lage sowie eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung.

Im Ort selbst finden sich eine Bäckerei, zwei Restaurants, eine Apotheke, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie eine Ganztagsgrundschule. Ein neuer Kindergarten befindet sich aktuell im Bau.

Ein aktives Vereinsleben, regelmäßige Feste und die naturnahe Umgebung mit Feldern, Wäldern und Radwegen machen Meudt besonders attraktiv für Familien, Ruhesuchende und Berufspendler gleichermaßen.

Der ICE-Bahnhof in Montabaur ist in ca. 10 Minuten mit dem Auto erreichbar – von dort aus bestehen schnelle Verbindungen Richtung Köln und Frankfurt. Auch die Anschlussstelle zur Autobahn A3 (Montabaur) ist in etwa 10 Minuten erreichbar. Die Stadt Limburg an der Lahn ist in rund 20 Minuten mit dem Auto erreichbar und bietet weitere Einkaufsmöglichkeiten sowie einen zweiten ICE-Bahnhof.

Número da propriedade: 25211033 - 56414 Meudt

Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 230.80 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

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: 25211033 - 56414 Meudt

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