Mengerskirchen

Neuwertiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in modernem Wohngebiet.

Número da propriedade: 24189049

PREÇO DE COMPRA: 439.000 EUR • **ÁREA:** ca. 199,91 m^2 • **QUARTOS:** 5 • **ÁREA DO TERRENO:** 659 m^2

Número da propriedade: 24189049 - 35794 Mengerskirchen

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

Número da propriedade: 24189049 - 35794 Mengerskirchen

Numa vista geral

Número da propriedade	24189049
Área	ca. 199,91 m²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	5
Quartos	3
Casas de banho	2
Ano de construção	2005
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 2 x Garagem

Preço de compra	439.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2019
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 47 m²
Móveis	Terraço, Lareira, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 24189049 - 35794 Mengerskirchen

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante
Fonte de Energia	Gás
Certificado Energético válido até	07.11.2034
Aquecimento	Gás

Certificado Energético	Consumo energético final
Procura final de energia	80.10 kWh/m²a
Classificação energética	C
Ano de construção de acordo com o certificado energético	2005

Número da propriedade: 24189049 - 35794 Mengerskirchen

O imóvel

Número da propriedade: 24189049 - 35794 Mengerskirchen

O imóvel

Número da propriedade: 24189049 - 35794 Mengerskirchen

O imóvel

Número da propriedade: 24189049 - 35794 Mengerskirchen

O imóvel

Número da propriedade: 24189049 - 35794 Mengerskirchen

O imóvel

Número da propriedade: 24189049 - 35794 Mengerskirchen

O imóvel

Número da propriedade: 24189049 - 35794 Mengerskirchen

O imóvel

Número da propriedade: 24189049 - 35794 Mengerskirchen

O imóvel

Número da propriedade: 24189049 - 35794 Mengerskirchen

O imóvel

Número da propriedade: 24189049 - 35794 Mengerskirchen

O imóvel

Número da propriedade: 24189049 - 35794 Mengerskirchen

O imóvel

Número da propriedade: 24189049 - 35794 Mengerskirchen

O imóvel

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

Número da propriedade: 24189049 - 35794 Mengerskirchen

Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 24189049 - 35794 Mengerskirchen

Detalhes do equipamento

- 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)

Número da propriedade: 24189049 - 35794 Mengerskirchen

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 24189049 - 35794 Mengerskirchen

Outras informações

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.

Número da propriedade: 24189049 - 35794 Mengerskirchen

Pessoa de contacto

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

Lars Luscher

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

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

www.von-poll.com