

Hirten

Zwei separate Wohnhäuser mit uneingeschränkter privater Nutzung – familienfreundlich und idyllisch gelegen

Objektnummer: 24014090



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 395.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 210 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 4.100 m²

Objektnummer: 24014090 - 56729 Hirten

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24014090 - 56729 Hirten

Auf einen Blick

Objektnummer	24014090
Wohnfläche	ca. 210 m²
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Stellplatz	5 x Freiplatz, 3 x Garage

Kaufpreis	395.000 EUR
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Nutzfläche	ca. 70 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24014090 - 56729 Hirten

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Ofenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	ELECTRICITY	Endenergiebedarf	205.20 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	07.05.2035	Energie-Effizienzklasse	G
Befeuierung	Alternativ	Baujahr laut Energieausweis	1890

Objektnummer: 24014090 - 56729 Hirten

Die Immobilie



Objektnummer: 24014090 - 56729 Hirten

Die Immobilie



Objektnummer: 24014090 - 56729 Hirten

Die Immobilie



Objektnummer: 24014090 - 56729 Hirten

Die Immobilie



Objektnummer: 24014090 - 56729 Hirten

Die Immobilie



Objektnummer: 24014090 - 56729 Hirten

Die Immobilie



Objektnummer: 24014090 - 56729 Hirten

Die Immobilie



Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team.

FOCUS
TOP
NATIONALER
KUNDENSERVISIER
2024

VP
Beste Immobilienmakler
2023
★★★★★
Im Jahr 2023
wurde VON POLL
IMMOBILIEN
KOBLENZ
als bester
Immobilienmakler
in der Region
Koblenz
ausgewählt.

Capital
REALTY AWARD
Top-Makler Koblenz
★★★★★
2023
VON POLL IMMOBILIEN
KOBLENZ

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

Objektnummer: 24014090 - 56729 Hirten

Die Immobilie

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG



Fordern Sie jetzt aus über 400 Banken Ihr optimales
Finanzierungsangebot an. Kontaktieren Sie uns unverbindlich unter:

0261 - 97 36 907 0

Wir freuen uns darauf, Sie zu beraten!

VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Objektnummer: 24014090 - 56729 Hirten

Die Immobilie

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG



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

Objektnummer: 24014090 - 56729 Hirten

Ein erster Eindruck

Diese außergewöhnliche Immobilie besteht aus zwei separaten Wohnhäusern, die jeweils über eine eigenständige, uneingeschränkte private Nutzung verfügen. Sie befindet sich in sonniger Ortsrandlage von Hirten, nur ca. 10 km von Mayen und ca. 15 km vom Nürburgring entfernt. Über ein großes Tor gelangt man in einen malerisch gestalteten Innenhof mit Zugang zum Haupthaus, Scheune und Garage. Das Haupthaus verfügt über ca. 100 m² gut geschnittene Wohnfläche, welche sich über zwei Ebenen und einen ausgebauten Spitzboden verteilt. Natürliche Materialien, wie Holz und hochwertige Fliesen, geben dem Haus seinen Charme. Passend dazu verfügt es über drei moderne Öfen, die eine energiefreundliche Nutzung des Hauses ermöglichen. Im ersten Stock könnte die Wohnfläche um ca. 30 m² erweitert werden und bietet Ihnen persönliche Gestaltungsmöglichkeiten.

Ein Highlight ist die große Scheune, die über zwei Ebenen für Wohn-, Event- oder Sportmöglichkeiten nach Ihren Bedürfnissen ausgebaut werden kann.

Die neugestaltete, uneinsehbare Terrasse im Innenhof bietet mit großem Sonnenschirm einen ruhigen, privaten Rückzugsort im Freien für Sommer und Winter.

Von dort aus gelangt man in eine modern ausgebaute Doppelgarage mit elektrischem Rolltor und eigener Zufahrt, die keine Wünsche offen lässt. Motorsportfans können hier noch individuell Ihre Wünsche umsetzen.

Des Weiteren verfügt das Haupthaus über eine Highspeed Glasfaser Internetverbindung und ist mit einer hochwertigen Einbruchmeldeanlage versehen.

Das frisch renovierte, separate kleinere Gästehaus mit ca. 110 m² Wohnfläche bietet mit drei Schlafzimmern, sowie Küche und Bad genügend Raum für Gäste oder Familie. Eine Nutzung als Ferienwohnung wäre ebenfalls denkbar.

Ausreichend Stellplätze und eine weitere Garage sowie eine große, sonnige Wiese ergänzen das Anwesen perfekt.

Größenangaben und Grundrisse sind wegen des Alters des ehemaligen Bauernhofes nicht genau, daher übernehmen wir keine Garantie auf Richtigkeit.

(Es handelt sich um 2 Gebäude und dementsprechend gibt es zwei Energieausweise:
Energieausweis 1:

Bedarfsausweis, erstellt am 08.05.2025, gültig bis 07.05.2035

Endenergiebedarf: 205,20 (m²*a), Energieeffizienzklasse G, wesentlicher Energieträger:

Strom, Baujahr lt. Energieausweis: 1890

Energieausweis 2:

Bedarfsausweis , erstellt am 08.05.2025, gültig bis 07.05.2035

Endenergiebedarf: 288,50 kwh (m²*a), Energieeffizienzklasse H, wesentlicher

Energieträger: Heizöl, Baujahr lt. Energieausweis: 1890)

Objektnummer: 24014090 - 56729 Hirten

Alles zum Standort

Die Ortsgemeinde Hirten liegt im Landkreis Mayen-Koblenz in Rheinland-Pfalz. Sie gehört der Verbandsgemeinde Vordereifel an, die ihren Verwaltungssitz in Mayen hat. Der Ort liegt westlich von Mayen an der B 258 in der zentralen östlichen wunderschönen Hocheifel.

Objektnummer: 24014090 - 56729 Hirten

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 7.5.2035.

Endenergiebedarf beträgt 205.20 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1890.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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.

PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss

- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.

- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

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.

Objektnummer: 24014090 - 56729 Hirten

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Florian Bender

Casinostraße 3-5, 56068 Koblenz

Tel.: +49 261 - 97 36 907 0

E-Mail: koblenz@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com