Hirten

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

CODE DU BIEN: 24014090

PRIX D'ACHAT: 395.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 210 m^2 • **PIÈCES:** 7 • **SUPERFICIE DU TERRAIN:** 4.100 m^2

CODE DU BIEN: 24014090 - 56729 Hirten

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24014090 - 56729 Hirten

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24014090
Surface habitable	ca. 210 m²
Pièces	7
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Place de stationnement	5 x surface libre, 3 x Garage

Prix d'achat	395.000 EUR
Commission pour le locataire	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Surface de plancher	ca. 70 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24014090 - 56729 Hirten

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à poêle
Chauffage	ELECTRICITY
Certification énergétiquew valable jusqu'au	07.05.2035
Source d'alimentation	Alternatif

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	205.20 kWh/m²a
Classement énergétique	G
Année de construction selon le certificat énergétique	1890

CODE DU BIEN: 24014090 - 56729 Hirten

La propriété

CODE DU BIEN: 24014090 - 56729 Hirten

La propriété

CODE DU BIEN: 24014090 - 56729 Hirten

La propriété

CODE DU BIEN: 24014090 - 56729 Hirten

La propriété

CODE DU BIEN: 24014090 - 56729 Hirten

La propriété

CODE DU BIEN: 24014090 - 56729 Hirten

La propriété

CODE DU BIEN: 24014090 - 56729 Hirten

La propriété

CODE DU BIEN: 24014090 - 56729 Hirten

La propriété

CODE DU BIEN: 24014090 - 56729 Hirten

La propriété

CODE DU BIEN: 24014090 - 56729 Hirten

Une première impression

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 (m^2*a), Energieeffizienzklasse H, wesentlicher Energieträger: Heizöl, Baujahr lt. Energieausweis: 1890)

CODE DU BIEN: 24014090 - 56729 Hirten

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24014090 - 56729 Hirten

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 24014090 - 56729 Hirten

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Florian Bender

Casinostraße 3-5, 56068 Koblenz
Tel.: +49 261 - 97 36 907 0
E-Mail: koblenz@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com