

Großholbach

# Liebhaberobjekt in ruhiger Lage – Biologisches Vollstammhaus mit Charme und Nachhaltigkeit

VP azonosító: 25211027



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

VÉTELÁR: 520.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 135 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 600 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25211027 - 56412 Großholbach

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25211027 - 56412 Großholbach

## Áttekintés

VP azonosító	25211027
Hasznos lakótér	ca. 135 m <sup>2</sup>
Szobák	4
Hálósobák	3
FÜRDOSZOBÁK	1
ÉPÍTÉS ÉVE	2000
PARKOLÁSI LEHETOSÉGEK	2 x Felszíni parkolóhely

Vételár	520.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Fakeret
Hasznos terület	ca. 30 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25211027 - 56412 Großholbach

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratá	07.04.2034
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	20.34 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A+
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2000

VP azonosító: 25211027 - 56412 Großholbach

## Az ingatlan



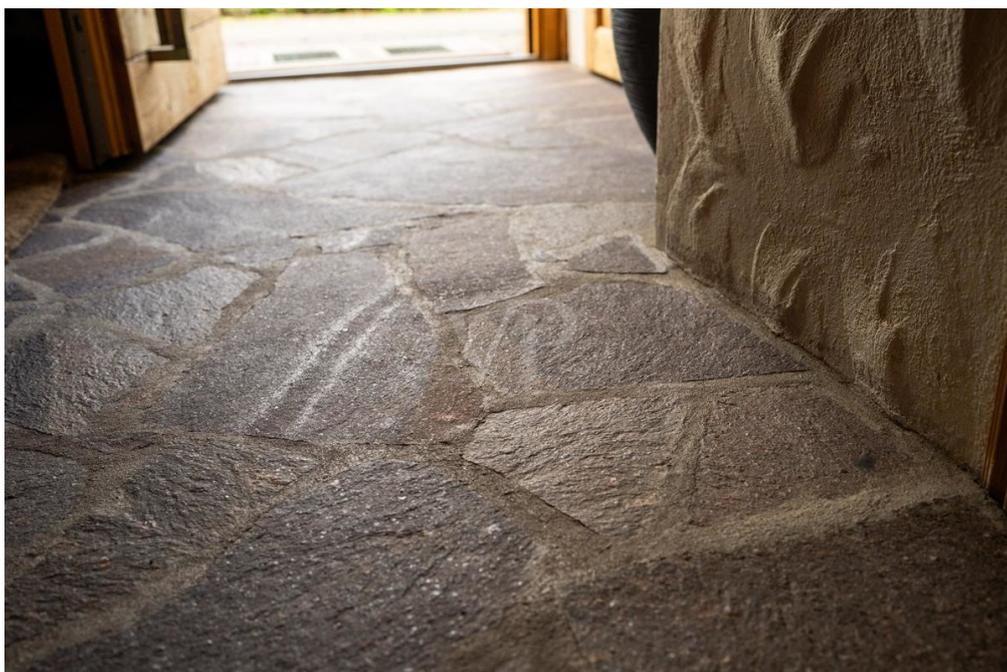
VP azonosító: 25211027 - 56412 Großholbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25211027 - 56412 Großholbach

## Az ingatlan



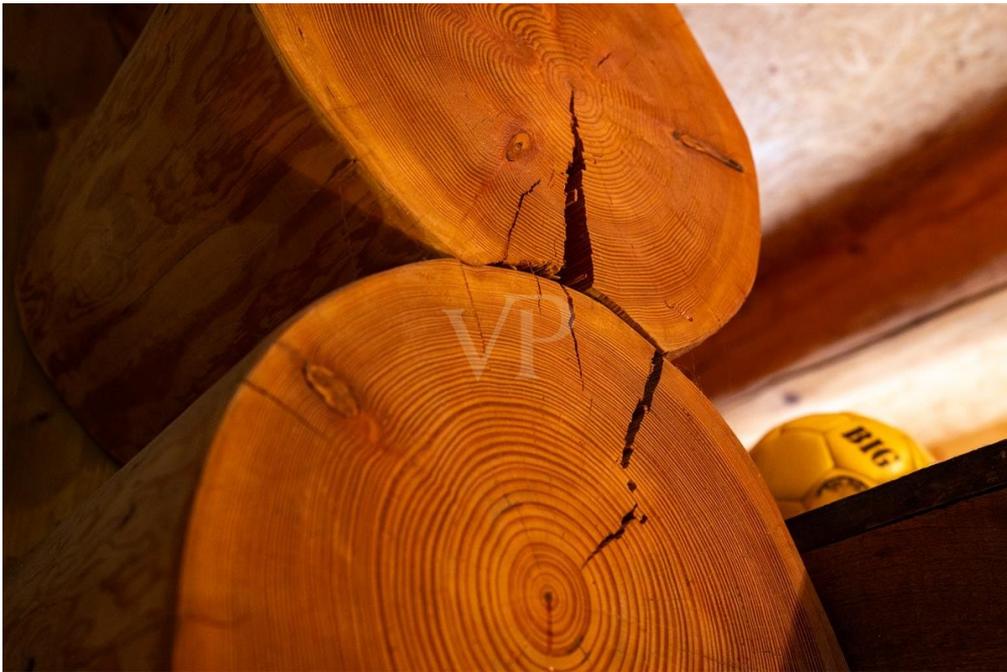
VP azonosító: 25211027 - 56412 Großholbach

## Az ingatlan



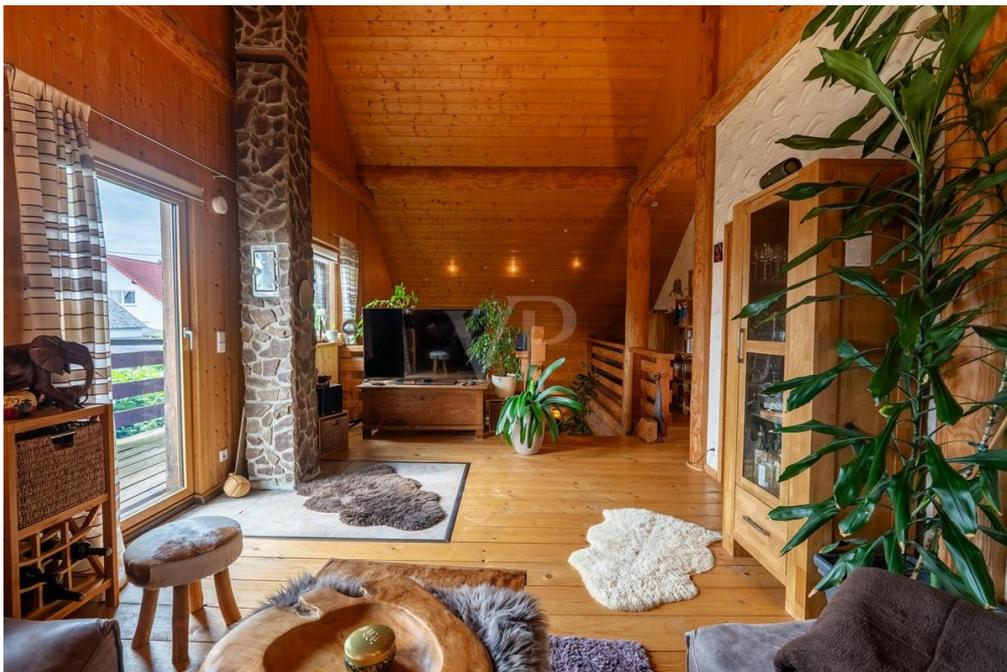
VP azonosító: 25211027 - 56412 Großholzbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25211027 - 56412 Großholbach

## Az ingatlan



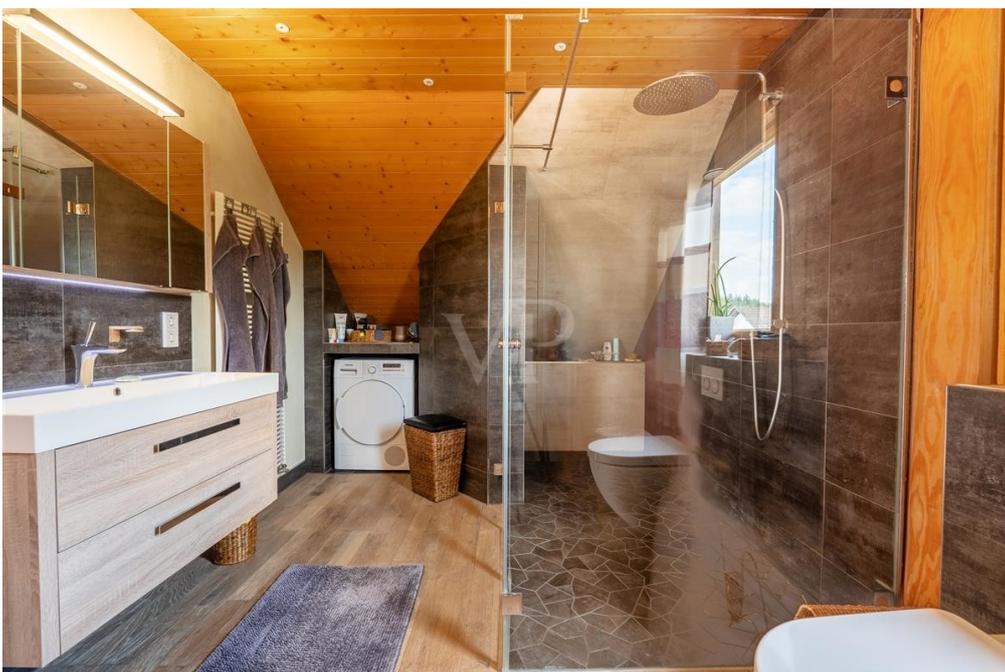
VP azonosító: 25211027 - 56412 Großholbach

## Az ingatlan



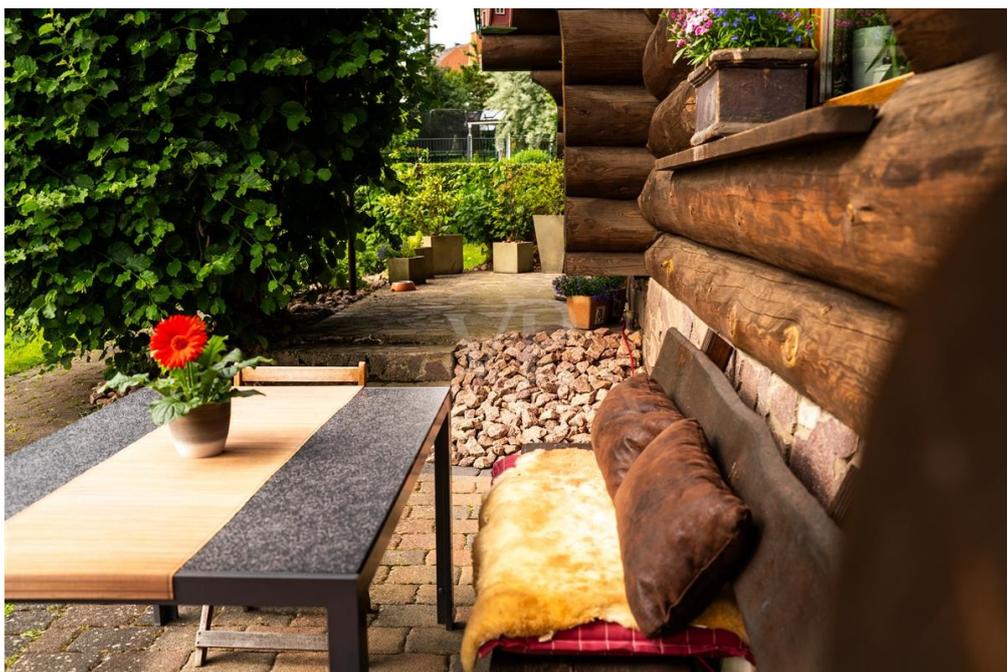
VP azonosító: 25211027 - 56412 Großholbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25211027 - 56412 Großholbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25211027 - 56412 Großholbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25211027 - 56412 Großholbach

## Az ingatlan



**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](http://www.von-poll.com)

**FOCUS**  
**TOP**  
WÄHLERBEIHEFT  
2024  
www.von-poll.com  
IMMOBILIEN  
KOBLENZ

**VP**  
Beste Immobilienagentur  
2022  
★★★★★  
Top 1000  
Immobilienfirmen Europas  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

**Capital**  
REALTY AGENCIES  
Top-Makler Koblenz  
★★★★★  
Immobilien  
von Poll Immobilien

VP azonosító: 25211027 - 56412 Großholbach

## Az ingatlan



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](http://www.von-poll.com)

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG



VON POLL  
FINANCE®



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!



[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

VP azonosító: 25211027 - 56412 Großholbach

## Az ingatlan



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

VP azonosító: 25211027 - 56412 Großholbach

## Az also benyomás

Inmitten der idyllischen Ortslage von Großholbach erwartet Sie ein ganz besonderes Zuhause: Ein biologisches Vollstammhaus aus dem Jahr 2000, errichtet nach kanadischer Blockbauweise – ideal für Naturfreunde und alle, die besonderen Wert auf Nachhaltigkeit und Wohnqualität legen.

Dieses Niedrigenergiehaus wurde mit viel Liebe zum Detail geplant und mit hochwertigen, ökologischen Materialien gebaut. Die massive Holzkonstruktion sorgt nicht nur für ein gesundes Raumklima, sondern schafft auch eine warme, behagliche Atmosphäre.

Die Highlights im Überblick:

- 40 cm dicke Außenwände mit zusätzlicher Schafswolle-Isolierung & Isoflock-Dämmung – ökologisch, effizient & nachhaltig
- Erneuerung der Haustür und des Badezimmers im Obergeschoss (2019)
- Niedrigenergiehaus – geringe Betriebskosten, hoher Wohnkomfort
- Wohnküche mit Kaminofen – der gemütliche Mittelpunkt des Hauses
- Offenes, lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit Balkon in der Galerie des Obergeschosses
- Insgesamt 3 abgeschlossene Schlafräume
- Böden aus Naturstein und Dielen
- Effiziente Gas- Zentralheizung mit Fußbodenheizung, Schlafzimmer mit Heizkörper
- Nebengebäude – vielseitig nutzbar, z.B. als Werkstatt, Atelier oder Lagerfläche
- Grillplatz für gemütliche Abende mit Familie und Freunden
- Ruhige Wohnlage – ideal zum Entspannen und Wohlfühlen
- Glasfaseranschluss vorhanden

Das Grundstück ist komplett eingezäunt und verfügt über zwei weitere Stellplätze im Hof.

Dieses Haus bietet eine einzigartige Kombination aus nachhaltigem Wohnen, natürlichen Materialien und modernem Komfort – eine seltene Gelegenheit für Menschen, die das Besondere suchen.

**VP azonosító: 25211027 - 56412 Großholbach**

## Minden a helyszínról

Zur Verbandsgemeinde Montabaur gehört der idyllisch gelegene Ort Großholbach. Dieser hat ca. 1.000 Einwohner und bietet neben einem Kindergarten im Nachbarort Ruppach-Goldhausen und der Grundschule Girod/Großholbach auch eine perfekte Anbindung für alle Pendler.

Die nächsten Autobahnanschlussstellen sind Montabaur und Diez an der A 3 Köln – Frankfurt, jeweils etwa fünf Kilometer entfernt.

Zeitgemäße Mobilität bietet der nur ca. 5 Minuten entfernt gelegene ICE-Bahnhof in Montabaur mit Anschluß an das europäische Hochgeschwindigkeitsnetz. Die internationalen Flughäfen Frankfurt und Köln/Bonn sind von dort mit dem ICE in nur ca. 30 Minuten erreichbar. Gleichzeitig bietet die Kombination des ICE-Bahnhofs mit Regionalbahnhof und Busbahnhof auch ideale Anknüpfungspunkte in die umgebende Region.

Die nächst größeren Städte wie Koblenz und Limburg erreichen Sie in ca. 20 Minuten.

Die Stadt Montabaur bietet einen hübschen historischen Kern, Einkaufszentren und ein modernes Factory Outlet Center. Das historische Schloss beherbergt eine renommierte Verwaltungsakademie. Ein bedeutendes Schulzentrum bietet vielseitige Ausbildungswege an. Kindergärten ergänzen das Spektrum. Zwei Krankenhäuser und zahlreiche Ärzte sind nahe; ebenso die Behörden der Stadt, der Verbandsgemeinde und des Westerwaldkreises.

VP azonosító: 25211027 - 56412 Großholbach

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 7.4.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 20.34 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000.  
Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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.

VP azonosító: 25211027 - 56412 Großholbach

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Florian Bender

---

Casinostraße 3-5, 56068 Koblenz

Tel.: +49 261 - 97 36 907 0

E-Mail: koblenz@von-poll.com

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)