Großholbach

Liebhaberobjekt in ruhiger Lage – Biologisches Vollstammhaus mit Charme und Nachhaltigkeit

CODICE OGGETTO: 25211027

PREZZO D'ACQUISTO: 520.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 135 m^2 • **VANI:** 4 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 600 m^2

CODICE OGGETTO: 25211027 - 56412 Großholbach

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25211027 - 56412 Großholbach

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25211027
Superficie netta	ca. 135 m²
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	2000
Garage/Posto auto	2 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	520.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	legno
Superficie lorda	ca. 30 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 25211027 - 56412 Großholbach

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Gas
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	07.04.2034
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Consumo energetico	20.34 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	A+
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2000

CODICE OGGETTO: 25211027 - 56412 Großholbach

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25211027 - 56412 Großholbach

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25211027 - 56412 Großholbach

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25211027 - 56412 Großholbach

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25211027 - 56412 Großholbach

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25211027 - 56412 Großholbach

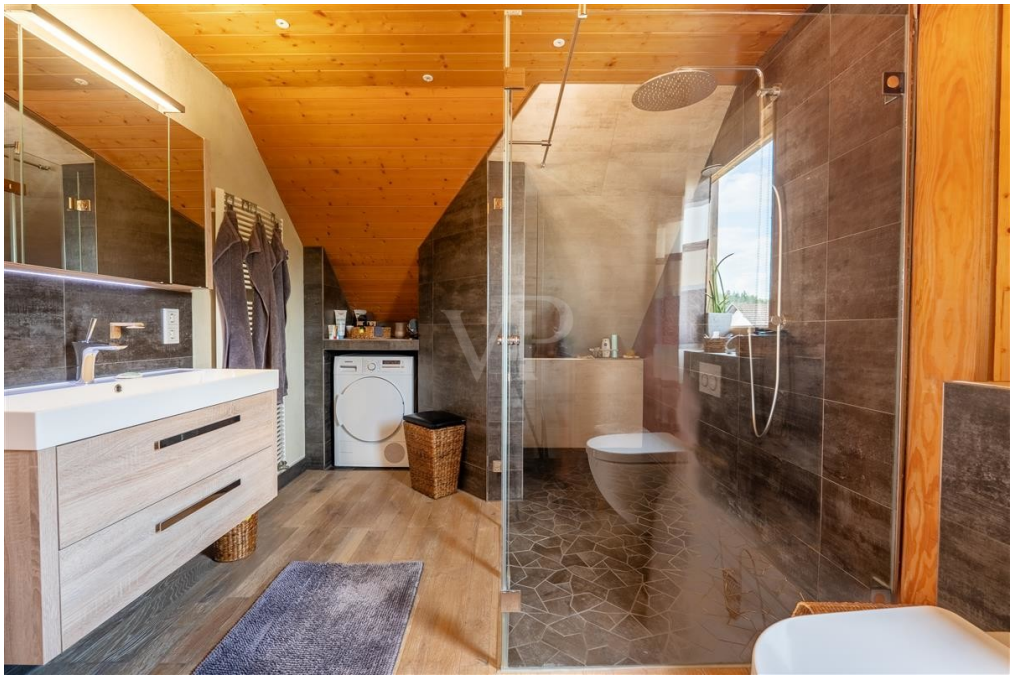
La proprietà

CODICE OGGETTO: 25211027 - 56412 Großholbach

La proprietà

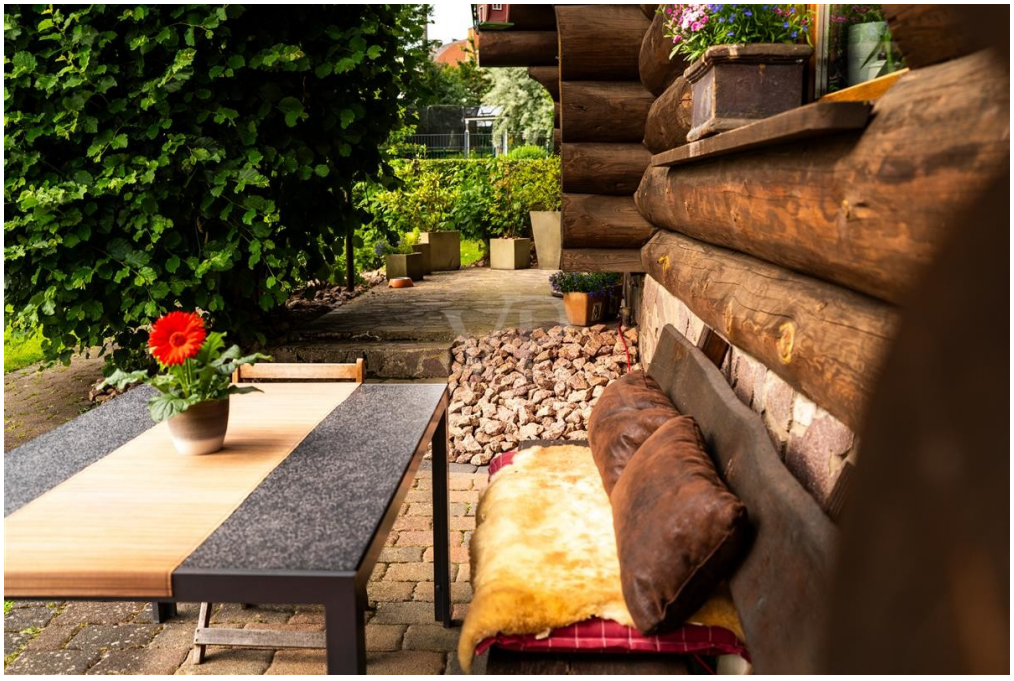
CODICE OGGETTO: 25211027 - 56412 Großholbach

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25211027 - 56412 Großholbach

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25211027 - 56412 Großholbach

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25211027 - 56412 Großholbach

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25211027 - 56412 Großholbach

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25211027 - 56412 Großholbach

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25211027 - 56412 Großholbach

Una prima impressione

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.

CODICE OGGETTO: 25211027 - 56412 Großholbach

Tutto sulla posizione

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 Verwaltungsakadamie. 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.

CODICE OGGETTO: 25211027 - 56412 Großholbach

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 7.4.2034.
Endenergiebedarf beträgt 20.34 kwh/(m²*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.

CODICE OGGETTO: 25211027 - 56412 Großholbach

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Florian Bender

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com