

Großholbach

Liebhaberobjekt in ruhiger Lage – Biologisches Vollstammhaus mit Charme und Nachhaltigkeit

CODE DU BIEN: 25211027



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 520.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 135 m² • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 600 m²

CODE DU BIEN: 25211027 - 56412 Großholbach

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

CODE DU BIEN: 25211027 - 56412 Großholbach

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25211027
Surface habitable	ca. 135 m²
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	2000
Place de stationnement	2 x surface libre

Prix d'achat	520.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	Charpente en bois
Surface de plancher	ca. 30 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25211027 - 56412 Großholbach

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	07.04.2034
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	20.34 kWh/m²a
Classement énergétique	A+
Année de construction selon le certificat énergétique	2000

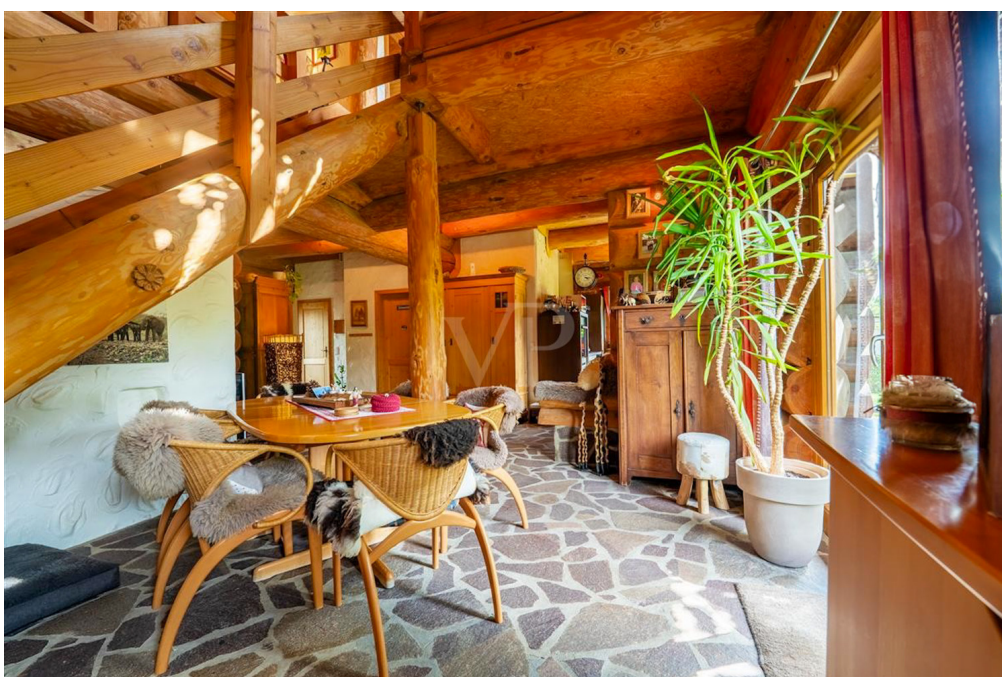
CODE DU BIEN: 25211027 - 56412 Großholbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25211027 - 56412 Großholbach

La propriété



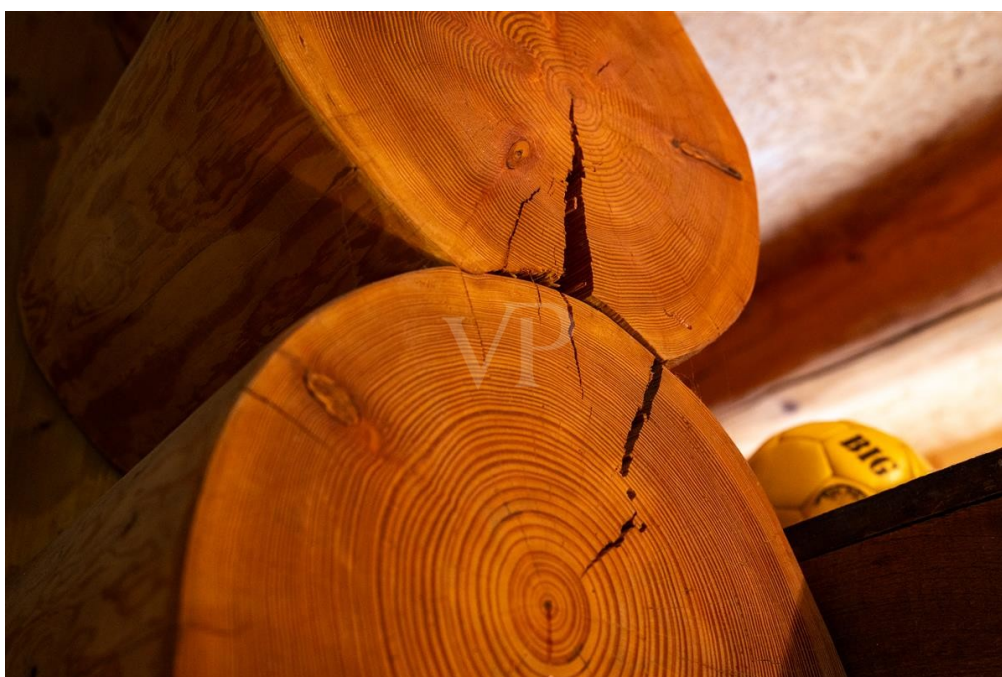
CODE DU BIEN: 25211027 - 56412 Großholbach

La propriété



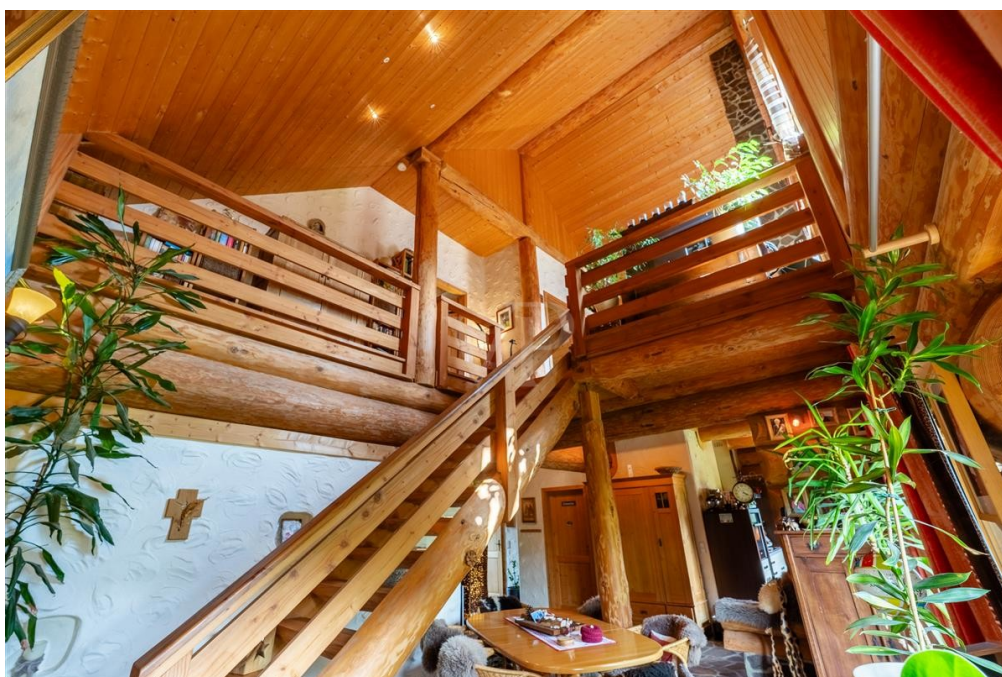
CODE DU BIEN: 25211027 - 56412 Großholbach

La propriété



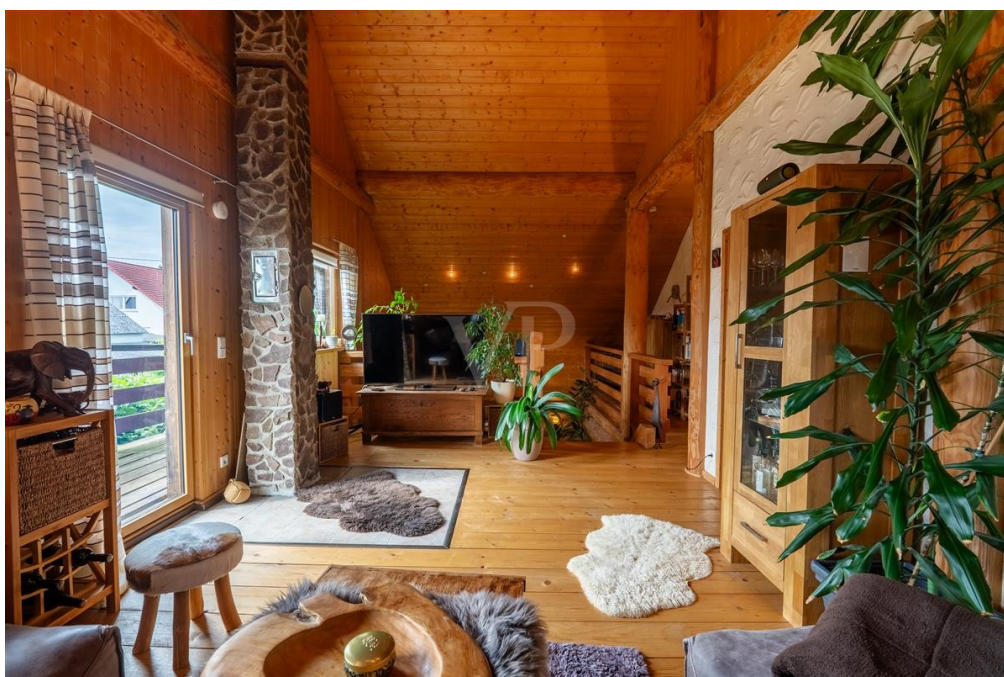
CODE DU BIEN: 25211027 - 56412 Großholbach

La propriété



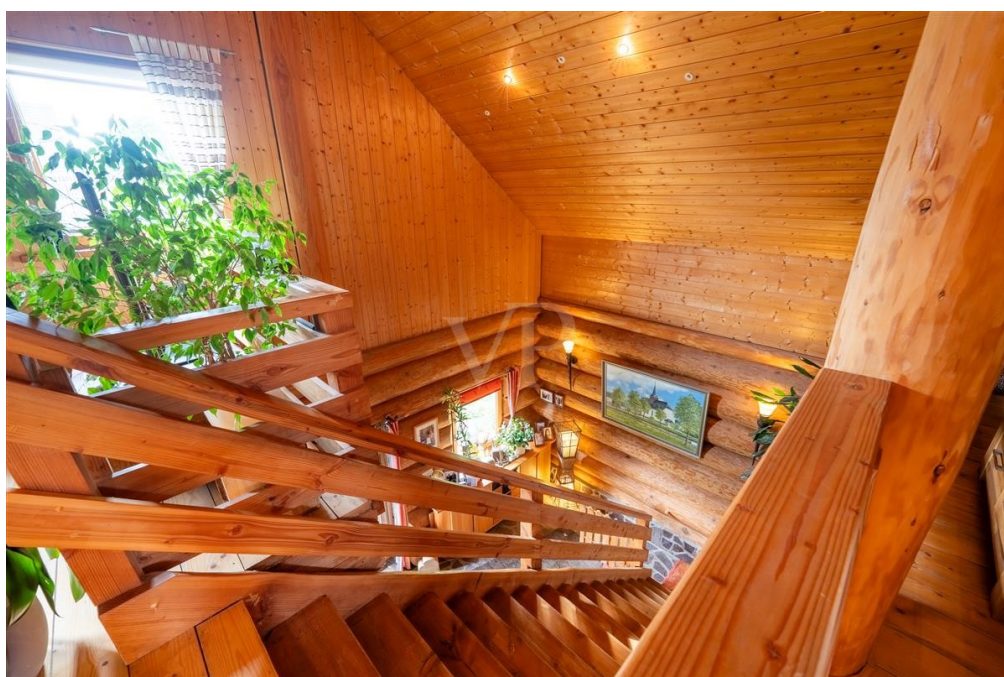
CODE DU BIEN: 25211027 - 56412 Großholbach

La propriété



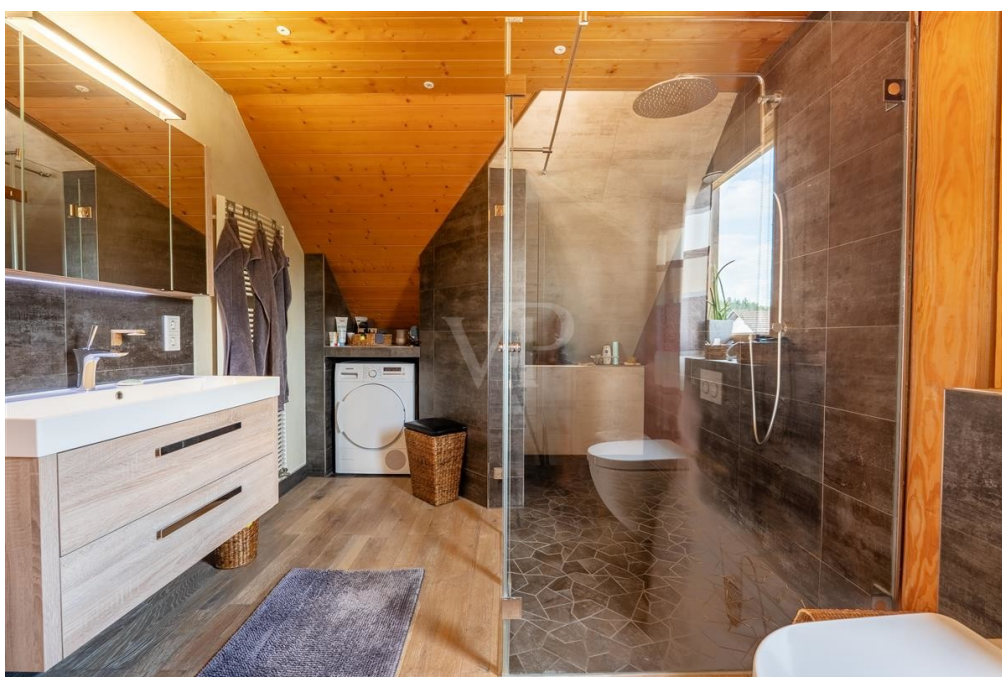
CODE DU BIEN: 25211027 - 56412 Großholbach

La propriété



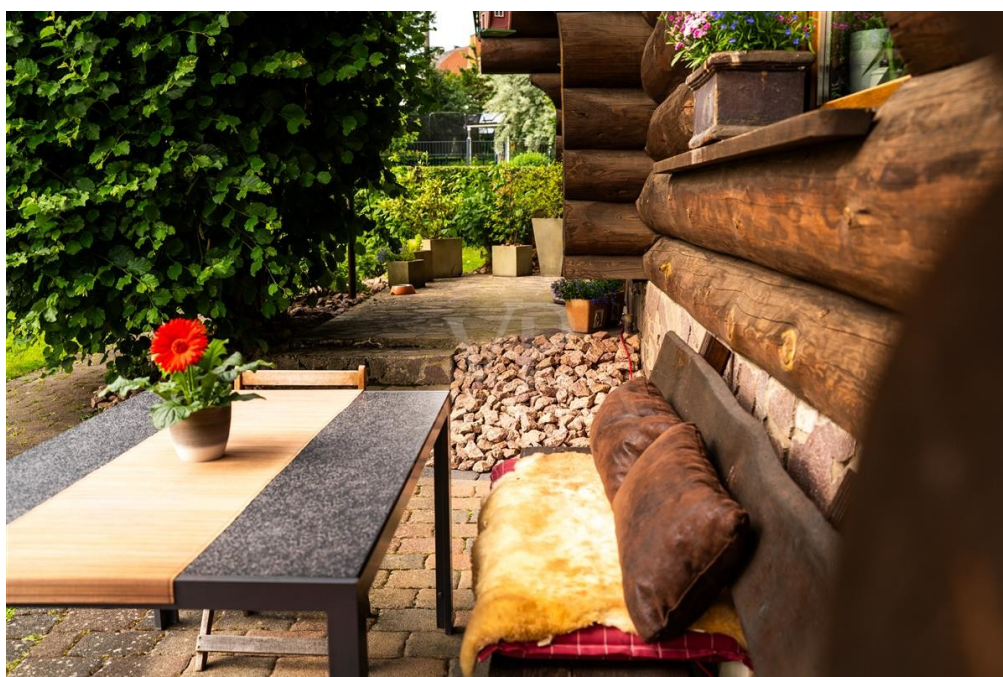
CODE DU BIEN: 25211027 - 56412 Großholbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25211027 - 56412 Großholbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25211027 - 56412 Großholbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25211027 - 56412 Großholbach

La propriété





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

CODE DU BIEN: 25211027 - 56412 Großholbach

La propriété



VON POLL
IMMOBILIEN



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

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

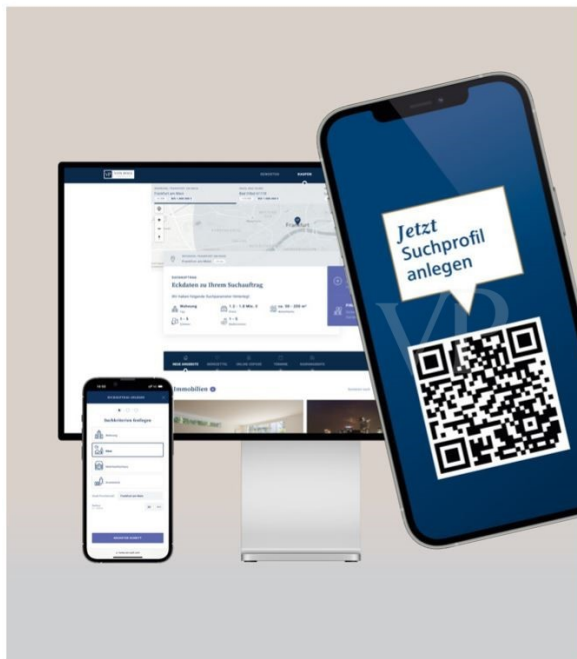
Wir freuen uns darauf, Sie zu beraten!



www.vp-finance.de

CODE DU BIEN: 25211027 - 56412 Großholbach

La propriété



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 25211027 - 56412 Großholbach

Une première impression

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
- 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.

CODE DU BIEN: 25211027 - 56412 Großholbach

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25211027 - 56412 Großholbach

Plus d'informations

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 Handelsregistrauszugs, 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.

CODE DU BIEN: 25211027 - 56412 Großholbach

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