

Waldbrunn (Westerwald) / Ellar

# Traumhaftes Zuhause für Ihre Familie, super Ausstattung in ruhiger Lage.

Objektnummer: 24189075



KAUFPREIS: 1.485.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 430 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 1.450 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24189075 - 65620 Waldbrunn (Westerwald) / Ellar

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24189075 - 65620 Waldbrunn (Westerwald) / Ellar

## Auf einen Blick

|              |            |
|--------------|------------|
| Objektnummer | 24189075   |
| Wohnfläche   | ca. 430 m² |
| Dachform     | Satteldach |
| Zimmer       | 8          |
| Schlafzimmer | 4          |
| Badezimmer   | 4          |
| Baujahr      | 1997       |
| Stellplatz   | 3 x Garage |

|                            |                                                                                         |
|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 1.485.000 EUR                                                                           |
| Haus                       | Einfamilienhaus                                                                         |
| Provision                  | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.                      |
| Modernisierung / Sanierung | 2023                                                                                    |
| Bauweise                   | Massiv                                                                                  |
| Nutzfläche                 | ca. 209 m²                                                                              |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon |

Objektnummer: 24189075 - 65620 Waldbrunn (Westerwald) / Ellar

## Auf einen Blick: Energiedaten

|             |                  |
|-------------|------------------|
| Heizungsart | Fussbodenheizung |
| Befuerung   | Solar            |

Objektnummer: 24189075 - 65620 Waldbrunn (Westerwald) / Ellar

## Die Immobilie



Objektnummer: 24189075 - 65620 Waldbrunn (Westerwald) / Ellar

## Die Immobilie



Objektnummer: 24189075 - 65620 Waldbrunn (Westerwald) / Ellar

## Die Immobilie



Objektnummer: 24189075 - 65620 Waldbrunn (Westerwald) / Ellar

## Die Immobilie



Objektnummer: 24189075 - 65620 Waldbrunn (Westerwald) / Ellar

## Die Immobilie



Objektnummer: 24189075 - 65620 Waldbrunn (Westerwald) / Ellar

## Die Immobilie



Objektnummer: 24189075 - 65620 Waldbrunn (Westerwald) / Ellar

## Die Immobilie



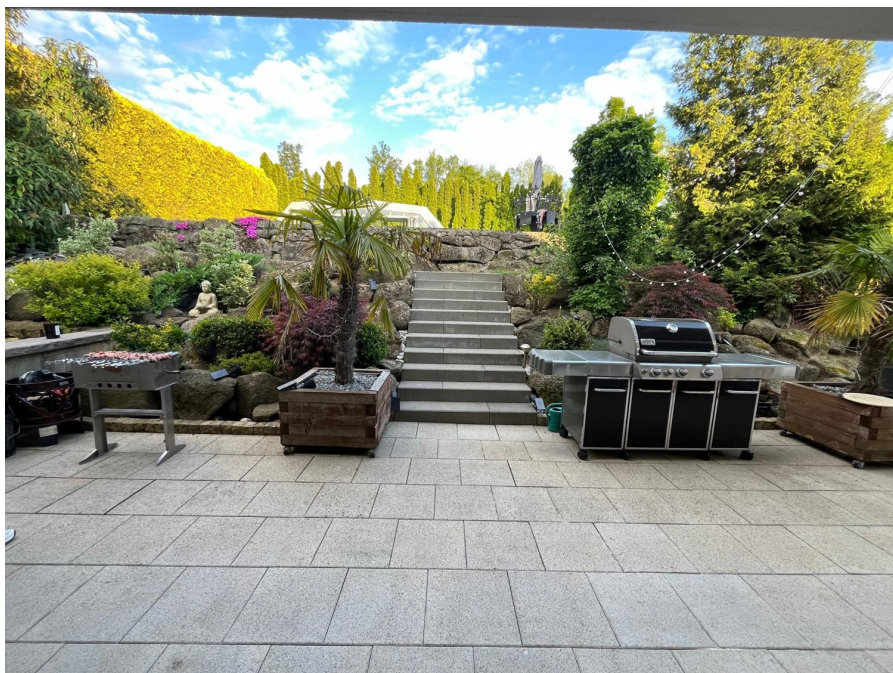
Objektnummer: 24189075 - 65620 Waldbrunn (Westerwald) / Ellar

## Die Immobilie



Objektnummer: 24189075 - 65620 Waldbrunn (Westerwald) / Ellar

## Die Immobilie



Objektnummer: 24189075 - 65620 Waldbrunn (Westerwald) / Ellar

## Die Immobilie



Objektnummer: 24189075 - 65620 Waldbrunn (Westerwald) / Ellar

## Ein erster Eindruck

Diese exquisite Villa aus dem Baujahr 1997 bietet auf einer großzügigen Wohnfläche von ca. 430 m<sup>2</sup> und einem weitläufigen Grundstück von ca. 1450 m<sup>2</sup> höchsten Wohnkomfort. Mit insgesamt acht Zimmern, darunter vier Schlafzimmer und vier Bädern, präsentiert sich dieses vollständig renovierte Anwesen als ideales Zuhause für anspruchsvolle Familien. Die letzte umfassende Modernisierung erfolgte erst im Jahr 2023, wodurch sowohl die energetische Effizienz als auch die ästhetische Ausstrahlung der Villa auf den neuesten Stand gebracht wurden. Die Raumaufteilung der Villa ist durchdacht und großzügig. Im Erdgeschoss befindet sich ein großzügiger Wohn, Koch- und Essbereich mit edlen Lackspanndecken und Einbausports, die eine angenehme Atmosphäre schaffen. Die Wände des Badezimmers im Erdgeschoss sind mit Marmorspachteltechnik veredelt, während Natursteinböden und hochwertiges Eiche-Parkett zum gehobenen Ambiente beitragen. Eine freistehende Badewanne aus Naturstein unterstreicht die exklusive Ausstattung des Elternbades. Im Obergeschoss befinden sich ein zweites Wohnzimmer und drei komfortable Schlafzimmer, teilweise mit Wandschränken ausgestattet. Diese Etage bietet ein Höchstmaß an Privatsphäre und Komfort. Der Wellnessbereich mit Sauna und das zusätzliche Kaminzimmer im EG laden zu erholsamen Stunden ein. Ein zusätzliches Gäste-WC sorgt für Bequemlichkeit im Alltag. Besonders hervorzuheben ist die umweltfreundliche Heizungsanlage der Villa, die neben einer Fußbodenheizung auch eine 22 kWp-Photovoltaikanlage umfasst. Ein Pelletofen mit zusätzlicher Warmwasserversorgung sowie eine Gasheizung als Puffer bieten effiziente und nachhaltige Wärmeversorgung. Die Wetterseite der Villa ist mit einer 10 cm starken Außenwandisolierung ausgestattet, die die Energiebilanz weiter optimiert. Der Außenbereich dieser Villa überzeugt durch einen beheizbaren Außenpool, der mit einer Überdachung als geschlossener Pavillon ausgestattet ist. Mehrere großzügige Terrassenbereiche laden dazu ein, die Sonne zu genießen und bieten vielfältige Möglichkeiten für gesellige Zusammenkünfte. Ein komplett eingezäuntes Grundstück mit blickdichter Hecke gewährleistet Ihre Privatsphäre. Für Fahrzeuge steht eine geräumige Garage mit elektrisch betriebenem Tor zur Verfügung, die Platz für bis zu drei Pkw bietet. Das gesamte Grundstück ist mit einer modernen Alarmanlage und Kameraüberwachung gesichert. Dieses Anwesen erfüllt höchste Ansprüche an Qualität und Komfort und bietet eine perfekte Kombination aus Privatsphäre, Stil und Nachhaltigkeit. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um diese einmalige Gelegenheit persönlich zu erleben.

Objektnummer: 24189075 - 65620 Waldbrunn (Westerwald) / Ellar

## Ausstattung und Details

- Für den gehobenen Anspruch komplett renoviert.
- Energetisch top aufgestellt mit:
- 22 kWp- Photovoltaikanlage, Pelletofen mit Warmwasserversorgung und als Puffer eine Gasheizung
- traumhafter Garten mit mehreren großzügigen Terrassenbereichen
- beheizbarer Außenpool mit Überdachung als geschlossener Pavillon
- komplett eingezäuntes Grundstück
- rundum blickdichte Hecke
- Garage für 3 Pkw mit großem elektrischen Tor
- Klimaanlage Schlafzimmer
- Alarmanlage mit Kameraüberwachung
- freistehende Badewanne aus Naturstein Elternbad
- Marmerspachteltechnik Wände Bad EG
- Natursteinböden, hochwertige Fliesen, Eiche-Parkett
- überwiegend abgehangene Decken mit Einbauspots
- Wellnessbereich
- Kaminzimmer
- 4 Bäder
- Gäste-WC
- Lackspanndecken Wohnen-Essen EG
- Wetterseite mit 10 cm Außenwandisolierung

Objektnummer: 24189075 - 65620 Waldbrunn (Westerwald) / Ellar

## Alles zum Standort

Gemeinde Waldbrunn Mit ihren guten Verkehrsanbindungen zur BAB A3 und den Bundesstraßen B54 und B49, ist Waldbrunn verkehrsgünstig zu den regionalen und überregionalen Zentren gelegen. Der nächstgelegene Fernverkehrsbahnhof, der neben den Regionallinien auch über einen ICE-Bahnhof verfügt, befindet sich im ca. 15 km entfernten Limburg. Den größten Teil des täglichen Bedarfs können die Einwohner dank ansässiger Ärzte, Apotheken, Banken sowie mehreren Nahversorgern vor Ort decken. Eine Kinderkrippe ist im Ortsteil Hausen vorzufinden. Darüber hinaus verfügen die Ortsteile Ellar, Hausen, Lahr und Hintermeilingen jeweils über eine Grundschule.

Objektnummer: 24189075 - 65620 Waldbrunn (Westerwald) / Ellar

## Weitere Informationen

**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.

Objektnummer: 24189075 - 65620 Waldbrunn (Westerwald) / Ellar

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Lars Luscher

---

Grabenstraße 46 Limburg  
E-Mail: [limburg@von-poll.com](mailto:limburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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