

Nastätten

# Ideal für die Familie - Einfamilienhaus in renovierungsbedürftigem Zustand auf großem Grundstück

*Número de propiedad: 25072001*



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

PRECIO DE COMPRA: 249.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 90 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO : 1.078 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25072001 - 56355 Nastätten

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25072001 - 56355 Nastätten

## De un vistazo

Número de propiedad	25072001
Superficie habitable	ca. 90 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	5
Dormitorios	3
Baños	1
Año de construcción	1976
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje

Precio de compra	249.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	para reformar
Método de construcción	Sólido
Características	Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25072001 - 56355 Nastätten

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Aceite	Demanda de energía final	457.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	20.10.2034	Clase de eficiencia energética	H
Fuente de energía	Aceite	Año de construcción según el certificado energético	1978

Número de propiedad: 25072001 - 56355 Nastätten

## La propiedad



Número de propiedad: 25072001 - 56355 Nastätten

## La propiedad



Número de propiedad: 25072001 - 56355 Nastätten

## La propiedad



Número de propiedad: 25072001 - 56355 Nastätten

## La propiedad





Número de propiedad: 25072001 - 56355 Nastätten

## La propiedad



Número de propiedad: 25072001 - 56355 Nastätten

## La propiedad



Número de propiedad: 25072001 - 56355 Nastätten

## La propiedad



Número de propiedad: 25072001 - 56355 Nastätten

## La propiedad



Número de propiedad: 25072001 - 56355 Nastätten

## La propiedad



Número de propiedad: 25072001 - 56355 Nastätten

## La propiedad



Número de propiedad: 25072001 - 56355 Nastätten

## La propiedad



Número de propiedad: 25072001 - 56355 Nastätten

## La propiedad





Número de propiedad: 25072001 - 56355 Nastätten

## Una primera impresión

Dieses in den 1970er Jahren in massiver Bauweise erbaute 1-Familienhaus in ruhiger Umgebung wartet darauf, wieder zum Leben erweckt zu werden.

In einem eingewachsenen Garten mit altem Baumbestand bietet dieses ebenerdige Haus ein ruhiges, naturnahes Wohnen in Stadtnähe, mit viel Potential!

Die Qualität der Ausstattung ist einfach und bietet somit eine solide Basis für Ihre eigenen Renovierungspläne - lassen Sie Ihrer Kreativität freien Lauf und erschaffen Sie sich hier Ihr neues Zuhause.

Auf einem großzügigem Grundstück von ca. 1078m<sup>2</sup> befindet sich diese Immobilie mit ca. 90m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Die Wohnfläche im Erdgeschoss erstreckt sich über fünf Zimmer (3 Schlafzimmer, Esszimmer, Wohnzimmer mit Balkon).

Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut, könnte aber, wie in der Nachbarschaft schon ausgeführt, aufgestockt werden.

Das Haus ist voll unterkellert und bietet im Kellergeschoss neben einem Öltankraum und einem kleinen WC, 3 große Räume (Wasch- und Trockenraum, Kellerraum, Hobbyraum). Von hier haben Sie direkten Zugang in die in das Haus integrierte Garage und in den wunderschönen, romantischen Garten.

Das weitläufige Grundstück in Feldrandnähe bietet Ihnen zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung.

Sei es ein liebevoll angelegter Garten, ein Nutzgarten oder einen Bereich zum Spielen und Toben für Ihre Kinder - dieser Außenbereich lässt viel Raum für kreative Ideen.

Die Lage des Hauses zeichnet sich durch eine ruhige Umgebung aus, die dennoch verkehrstechnisch gut angebunden ist. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und ärztliche Versorgung sind in der näheren Umgebung zu finden. Die Nachbarschaft ist familienfreundlich und bietet ein angenehmes Wohnumfeld.

Perfekt für eine kleine Familie oder ein Paar, das sich nach etwas Eigenem in einer ruhigen Wohngegend sehnt.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Wir freuen uns auf Ihren Anruf!

Número de propiedad: 25072001 - 56355 Nastätten

## Detalles de los servicios

- Holzfenster
- Marmorfensterbänke
- Kunststoff-Rollläden
- Holztüren
- Echtholzparkett (Wohnzimmer)
- Fliesenboden
- PVC-Boden
- Heizung Bj: 2000

**Número de propiedad: 25072001 - 56355 Nastätten**

## Todo sobre la ubicación

Die reizvolle Verbandsgemeinde Nastätten wird gebildet aus der Stadt Nastätten und den umliegenden 30 Ortsgemeinden, deren Region seit Alters her als "Blaues Ländchen" bezeichnet wird.

Hier auf den lieblichen Taunushöhen genießt man die Natur und die Landschaft, die seit ewigen Zeiten eine harmonische Einheit bilden. Die wirtschaftlichen Zentren Nastätten und Miehlen mit ihren gewachsenen Strukturen bieten reizvolle Eindrücke, ebenso wie die kleinen Dörfer, die sie umgeben. Der landschaftlich wunderschöne Rhein-Lahn-Kreis, der im Norden vom Lahntal mit seinen waldigen Hängen durchzogen wird, und im Westen die anmutige Landschaft des Mittelrheins mit dem Loreley-Felsen miteinbezieht, hat durch den Tourismus eine herausragende Stellung eingenommen. Die Anziehungskraft dieser schönen Gegend wird durch den Naturpark Nassau noch erhöht, der sich über weite Flächen des Gebietes erstreckt.

Diese zentrale und verkehrsgünstige Lage und die hervorragende Anbindung nach Koblenz, Loreleystadt St.Goarshausen, Rüdesheim, Eltville, Wiesbaden, Mainz und Frankfurt-Flughafen unterstreicht die ausgezeichnete Infrastruktur dieses Standortes. Nastätten und seine umliegenden Ortsgemeinden bieten ein vielfältiges Angebot an Kultur und Freizeiteinrichtungen. Grund-, Haupt- und Realschulen sowie mehrere Kindergärten, Ärzte diverser Fachrichtungen und ein Krankernhaus befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Die sehr guten Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungsangebote bieten Ihnen alles, was Sie für den täglichen Bedarf brauchen.

Sankt Goarshausen erreicht man mit dem PKW in ca.15 Minuten, Koblenz in ca. 30 Min., Rüdesheim in ca. 45 Min., Limburg in ca. 50 Min., Wiesbaden in ca. 30 Min., Mainz in ca. 40 Min. und Frankfurt-Flughafen in ca. 60 Minuten.

Número de propiedad: 25072001 - 56355 Nastätten

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 20.10.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 457.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978.  
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

Número de propiedad: 25072001 - 56355 Nastätten

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Katharina Lichtenberg-Weck

---

Rheingauer Straße 38, 65343 Eltville

Tel.: +49 6123 - 79 317 0

E-Mail: [rheingau@von-poll.com](mailto:rheingau@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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