

Großholbach

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

Número da propriedade: 25211027



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

PREÇO DE COMPRA: 520.000 EUR • ÁREA: ca. 135 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4 • ÁREA DO TERRENO: 600 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25211027 - 56412 Großholbach

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25211027 - 56412 Großholbach

## Numa vista geral

|                        |                                         |
|------------------------|-----------------------------------------|
| Número da propriedade  | 25211027                                |
| Área                   | ca. 135 m²                              |
| Quartos                | 4                                       |
| Quartos                | 3                                       |
| Casas de banho         | 1                                       |
| Ano de construção      | 2000                                    |
| Tipo de estacionamento | 2 x Lugar de estacionamento ao ar livre |

|                             |                                                                           |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 520.000 EUR                                                               |
| Natureza                    | Casa unifamiliar / Moradia                                                |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Tipo de construção          | Madeira                                                                   |
| Área útil                   | ca. 30 m²                                                                 |
| Móveis                      | Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Cozinha embutida, Varanda               |

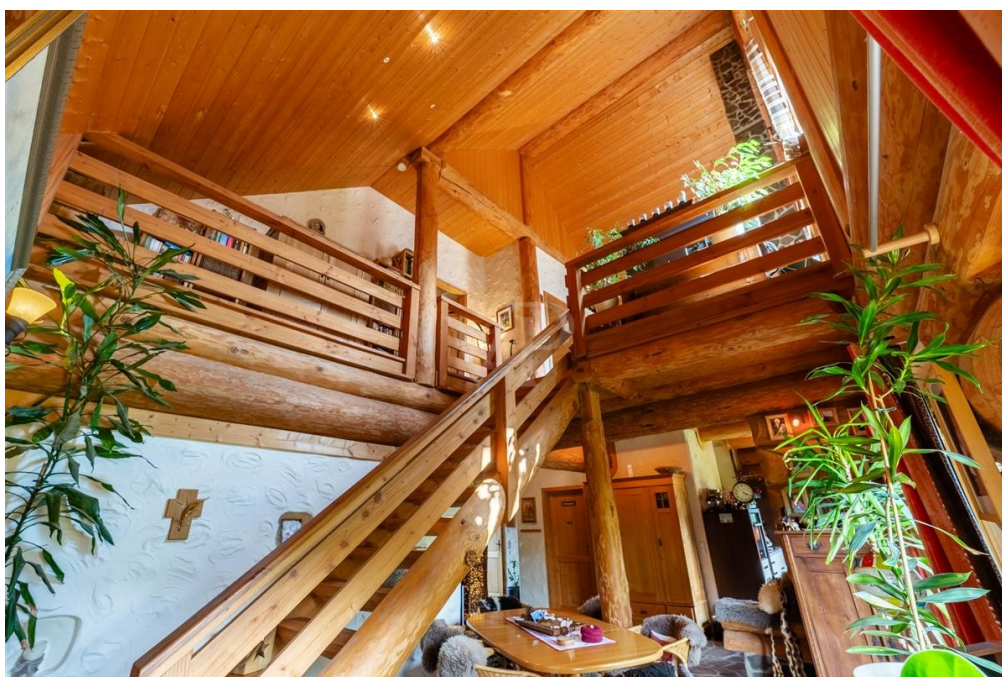
Número da propriedade: 25211027 - 56412 Großholbach

## Dados energéticos

|                                   |                               |                                                          |                          |
|-----------------------------------|-------------------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento por chão radiante | Certificado Energético                                   | Consumo energético final |
| Fonte de Energia                  | Gás                           | Procura final de energia                                 | 20.34 kWh/m²a            |
| Certificado Energético válido até | 07.04.2034                    | Classificação energética                                 | A+                       |
| Aquecimento                       | Gás                           | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 2000                     |

Número da propriedade: 25211027 - 56412 Großholzbach

## O imóvel



Número da propriedade: 25211027 - 56412 Großholbach

## O imóvel



Número da propriedade: 25211027 - 56412 Großholzbach

## O imóvel



Número da propriedade: 25211027 - 56412 Großholbach

## O imóvel



Número da propriedade: 25211027 - 56412 Großholbach

## O imóvel



Número da propriedade: 25211027 - 56412 Großholbach

## O imóvel



Número da propriedade: 25211027 - 56412 Großholbach

## O imóvel



Número da propriedade: 25211027 - 56412 Großholbach

## O imóvel



Número da propriedade: 25211027 - 56412 Großholbach

## O imóvel



Número da propriedade: 25211027 - 56412 Großholbach

## O imóvel



Número da propriedade: 25211027 - 56412 Großholbach

## O imóvel





Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team.



Shop Koblenz | Casinostraße 3-5 | 56068 Koblenz | T.: 0261 - 97 36 907 0 | [koblenz@von-poll.com](mailto:koblenz@von-poll.com) | [www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Número da propriedade: 25211027 - 56412 Großholbach

## O imóvel



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)

Número da propriedade: 25211027 - 56412 Großholbach

## O imóvel



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Número da propriedade: 25211027 - 56412 Großholbach

## Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 25211027 - 56412 Großholbach

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25211027 - 56412 Großholbach

## Outras informações

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 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.

Número da propriedade: 25211027 - 56412 Großholbach

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Florian Bender

---

Casinostraße 3-5, 56068 Koblenz

Tel.: +49 261 - 97 36 907 0

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

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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