

Katzenelnbogen

# Perfektes Reihenendhaus mit Garten in ruhiger Lage - Nähe Hahnstätten/Diez

Objektnummer: 25189002



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

KAUFPREIS: 319.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 100 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 319 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25189002 - 56368 Katzenelnbogen

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

Objektnummer: 25189002 - 56368 Katzenelnbogen

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25189002                  |
| Wohnfläche   | ca. 100 m²                |
| Dachform     | Satteldach                |
| Zimmer       | 5                         |
| Schlafzimmer | 3                         |
| Badezimmer   | 1                         |
| Baujahr      | 1999                      |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz, 1 x Garage |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 319.000 EUR                                                               |
| Haus        | Reihenendhaus                                                             |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche  | ca. 45 m²                                                                 |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon                          |

Objektnummer: 25189002 - 56368 KatzeInbogen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | VERBRAUCH      |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch         | 128.10 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 08.12.2032     | Energie-Effizienzklasse     | D              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1999           |

Objektnummer: 25189002 - 56368 Katzenelnbogen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25189002 - 56368 Katzenelnbogen

## Die Immobilie



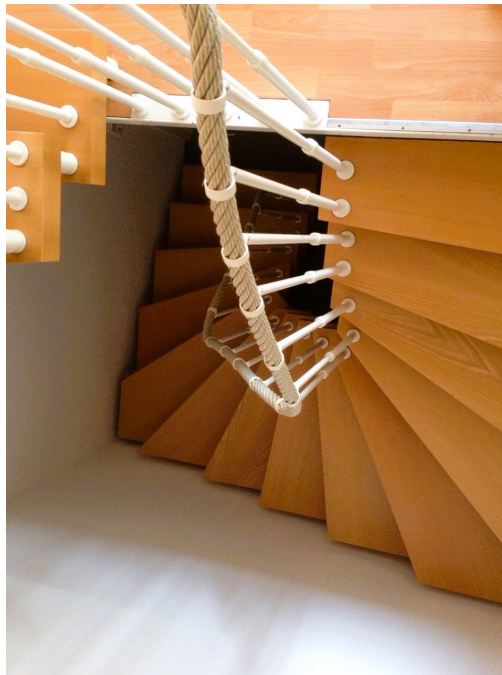
Objektnummer: 25189002 - 56368 Katzenelnbogen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25189002 - 56368 Katzenelnbogen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25189002 - 56368 Katzenelnbogen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25189002 - 56368 Katzenelnbogen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25189002 - 56368 Katzenelnbogen

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 06431 - 28 814 0

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

Objektnummer: 25189002 - 56368 Katzenelnbogen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25189002 - 56368 Katzenelnbogen

## Ein erster Eindruck

Ein kleines Raumwunder ist dieses gepflegte Reihenendhaus, das im Jahr 1999 erbaut wurde. Die Immobilie bietet eine Wohnfläche von ca. 100 m<sup>2</sup> und befindet sich auf einem Grundstück mit einer Größe von ca. 319 m<sup>2</sup>. Das Haus besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung, die optimal für Familien oder Paare geeignet ist, die Wert auf genügend Platz und Funktionalität legen. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse, die den perfekten Platz für gesellige Abende mit Freunden und Familie bietet. Die Terrasse bietet ausreichend Platz für Gartenmöbel und lädt dazu ein, die Sonnenstunden im Freien zu genießen. Die Immobilie ist mit einer effizienten Zentralheizung ausgestattet, die im Winter für eine angenehme Wärme sorgt. Der Zustand des Hauses ist als gepflegt zu bezeichnen, sodass ein Einzug ohne große Renovierungsarbeiten möglich ist. Die Möglichkeit zur individuellen Gestaltung besteht dennoch, um das Haus ganz nach den eigenen Vorstellungen und Wünschen anzupassen. Im Kellergeschoss finden sich nützliche Zusatzflächen. Eine integrierte Garage bietet geschützten Raum für das Fahrzeug, während der Hauswirtschaftsraum praktische Lösungen für Lagerung und Wäschepflege bietet. Dieses Reihenendhaus liegt in einer angenehmen Wohngegend, die durch eine gute Infrastruktur überzeugt. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel sind in der Nähe und bequem zu erreichen. Zudem bietet die Umgebung zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, die sowohl im Sommer als auch im Winter für Abwechslung sorgen. Zusammenfassend bietet diese Immobilie eine durchdachte Raumaufteilung, ausreichend Platz und eine Lage, die sowohl Ruhe als auch eine gute Anbindung an das städtische Leben ermöglicht. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich selbst ein Bild von dieser attraktiven Immobilie zu machen.

Objektnummer: 25189002 - 56368 Katzenelnbogen

## Ausstattung und Details

EG: Wohnen-Essen, Kochen, Gästezimmer/Büro, WC, Terrasse, Garten

DG: Schlafzimmer, zwei weitere Zimmer, Bad, Balkon

KG: Garage, Hauswirtschaftsraum, Heizungsraum

Objektnummer: 25189002 - 56368 Katzenelnbogen

## Alles zum Standort

Haus Haus liegt In sehr guter und ruhiger Wohngegend, in einer Sackgasse mit Blick über Katzenelnbogen. Das Leben in Katzenelnbogen hat viel zu bieten. Neben Kitas, Schulen und Vereinen runden mehrere Einkaufsmöglichkeiten die Infrastruktur der Verbandsgemeinde ab. Neben dem lokalen Zentrum von Katzenelnbogen liegen in der Umgebung die Städte Diez, Limburg, Koblenz, Wiesbaden und Mainz, welche man mit dem Auto bequem erreichen kann.

Objektnummer: 25189002 - 56368 Katzenelnbogen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.12.2032. Endenergieverbrauch beträgt 128.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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: 25189002 - 56368 Katzenelnbogen

## 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)