

Dernbach

Ein Zuhause mit Seele – Stilvoller Altbau trifft modernes Lebensgefühl in Dernbach

????????? ??????????: 25211026



www.von-poll.com

???? ??????: 635.000 EUR • ??????????: ca. 180 m² • ??????: 5 • ?????? ????: 601 m²

??????? ?????????: 25211026 - 56428 Dernbach

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ?????????: 25211026 - 56428 Dernbach

?? ??? ??????

???????? ?????????	25211026	???? ?????	635.000 EUR
??????????	ca. 180 m²	?????	??????????
????????	5		??????????????
?????????? ??	4	??????????	Käuferprovision
????????			beträgt 3,57 % (inkl.
????????	3		MwSt.) des
???? ???????????	1938		beurkundeten
????? ???????????	2 x ???????????	???????	Kaufpreises
????? ???????????	????? ???????????	???????	
		??????????????????	ca. 60 m²
		?????	
		??????	???????, ??????,
			?????,
			??????????????
			???????, ????????

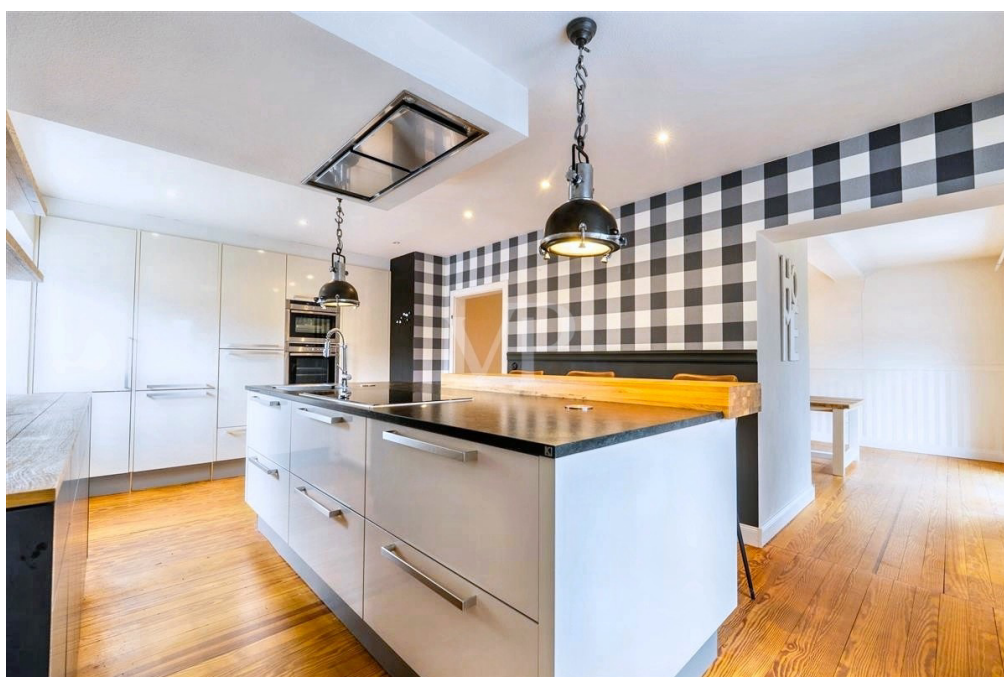
??????? ?????????: 25211026 - 56428 Dernbach

????????????? ???????????

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ???????????	BEDARF
????? ???????????	??????	??????? ??????? ???????????	256.20 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	24.05.2033	?????????? ?????????????? ??????????	H
????? ???????????	??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1938

???????? ?????????: 25211026 - 56428 Dernbach

?? ?????????



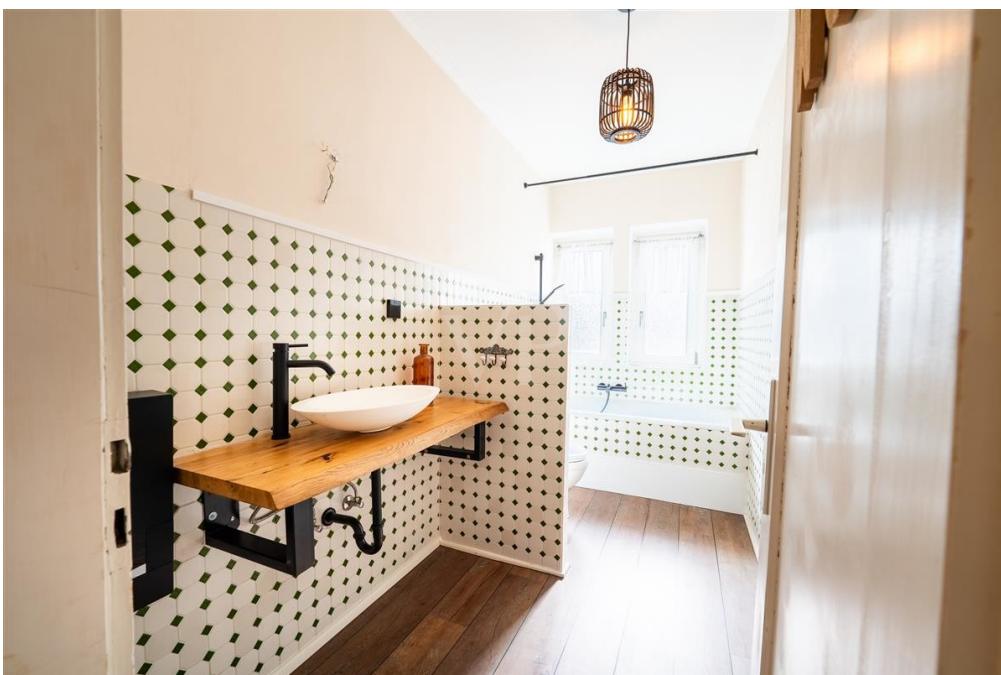
??????? ?????????: 25211026 - 56428 Dernbach

?? ????????



???????? ?????????: 25211026 - 56428 Dernbach

?? ?????????



???????? ?????????: 25211026 - 56428 Dernbach

?? ????????



???????? ??: 25211026 - 56428 Dernbach

?? ???????



???????? ?????????: 25211026 - 56428 Dernbach

?? ?????????



???????? ?????: 25211026 - 56428 Dernbach

?? ???????



???????? ?????????: 25211026 - 56428 Dernbach

?? ?????????



???????? ??: 25211026 - 56428 Dernbach

?? ???????



???????? ?????: 25211026 - 56428 Dernbach

?? ???????



???????? ?????????: 25211026 - 56428 Dernbach

?? ?????????



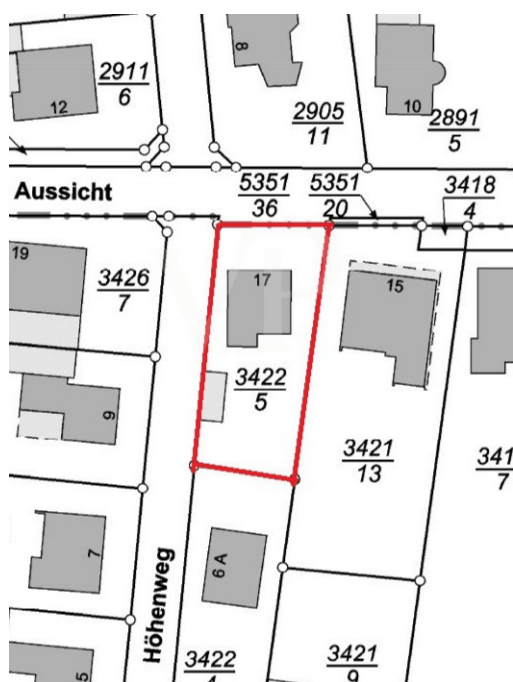
???????? ?????????: 25211026 - 56428 Dernbach

?? ?????????



??????? ???????: 25211026 - 56428 Dernbach

?? ????????



???????? ?????????: 25211026 - 56428 Dernbach

?? ????????



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

FOCUS
TOP
NATIONALER
KREISVEREIN
2024
FÜR DEN VERKEHR
IM KOBLENZER
RAUM

VP
Beste Immobilienmakler
2022
★★★★★
Im Jahr 2022
wurden die besten
von Poll Immobilien
ausgewählt

Capital
★★★★★
Top Makler Koblenz
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

??????? ?????????: 25211026 - 56428 Dernbach

?? ????????

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG

VP VON POLL
FINANCE

PREMIUM FINANZIERUNGSSERVICE MIT VON POLL FINANCE

- 1 IHRE PERSÖNLICHE BONITÄTSBESCHEINIGUNG**
 - Sie kommen in die erste Reihe der Suchinteressenten - auch bei privaten Eigentümern und anderen Maklern
 - Schnelle Reservierung Ihrer Wunschimmobilie
 - Unterlagenservice (gerne durch Kurier, Vor-Ort-Service)
- 2 WUNSCHIMMOBILIE FINDEN**
 - Kostenlose Wertermittlung nach Sprengnetter
 - Wertvolle Tipps zur Immobiliensuche
 - Aufnahme in den Secret-Sale bei VON POLL IMMOBILIEN
- 3 TOP KONDITIONEN AUS 400 DARLEHENSGEBERN**
 - Zeit und Geld sparen durch umfassenden Zinsvergleich
 - Premium-Partnerschaften
 - Persönlicher Ansprechpartner vor Ort der ING (ohne Mehrkosten)
- 4 FINANZIERUNGSZUSAGE**
 - Besprechung Darlehensvertrag
 - Besprechung Auszahlungsvoraussetzungen
 - Analyse der Kreditrisiken nach DIN 77230
- 5 AFTER SALES**
 - Betreuung der Kreditauszahlung | Übergabe der Immobilie
 - Hausschutz-Brief
 - Service beim Anmelden von Gas, Wasser und Strom



www.vp-finance.de

VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.



www.von-poll.com

??????? ???????: 25211026 - 56428 Dernbach

??? ?????? ?????????

Willkommen in einem Haus, das Geschichten erzählt – und bereit ist, Ihre neue zu schreiben.

Dieses liebevoll sanierte Jugendstil-Juwel aus dem Jahr 1938, mit einem Anbau aus den 60ern, vereint auf beeindruckende Weise historischen Charme mit modernem Wohnkomfort. Auf rund 180 m² Wohnfläche und einem ca. 600 m² großen, terrassenartig angelegten Grundstück erwartet Sie ein einzigartiges Zuhause – durchdacht, stilvoll, außergewöhnlich.

Schon beim Betreten spüren Sie: Dieses Haus ist mehr als nur vier Wände. Die aufgearbeiteten Holzdielen erzählen von vergangener Handwerkskunst, während die großzügige, offene Wohnküche mit Kochinsel zum Herzstück des Familienlebens wird. Der neuwertige Kamin sorgt an kühlen Abenden für wohlige Wärme und gemütliche Stunden.

Im Erdgeschoss verschmelzen Wohn- und Essbereich zu einem offenen Lebensraum mit Kaminfeuer, angrenzender Küche, Abstellraum und einem weiteren Bad mit Wanne.

Das Obergeschoss bietet drei helle, große Schlafzimmer, zwei davon mit direktem Zugang zum Balkon, sowie ein weitläufiges Badezimmer.

Im Dachgeschoss erwartet Sie ein großzügiger Wohnraum mit angrenzendem Badezimmer – perfekt als Atelier, Rückzugsort oder Gästebereich.

Und draußen? Ein Garten wie aus dem Bilderbuch. Großzügige Terrassenfläche auf zwei Ebenen, viel Grün und ein ganz besonderes Highlight: der neu installierte Swimspa mit integriertem Whirlpool – der perfekte Ort für entspannte Sommerabende. Das noch unfertige Verdeck bietet kreativen Spielraum zur individuellen Gestaltung. Als absolutes Highlight erwartet Sie daneben ein liebevoll umgebauter, ehemaliger Schweinestall – heute Ihre einzigartige Outdoor-Küche mit Charakter und Geschichte.

Dieses Haus in Dernbach, nur wenige Minuten von Montabaur entfernt, ist kein Neubau von der Stange. Es ist ein Lebensgefühl. Eine Oase mit Charakter. Ein Ort, an dem Vergangenheit und Zukunft zusammenfinden.

Sind Sie bereit für ein neues Kapitel?

??????? ?????????: 25211026 - 56428 Dernbach

???????????????? ???? ??????????

Weitere Details:

- 2014 größtenteils saniert:

Ausbau und Isolierung Dachgeschossetage, neue Elektrik, moderne Fenster in Kunststoff, teilweise Sprossenfenster, Erneuerung der Wasserleitungen, drei moderne stilgerechte Bäder, teilweise Erneuerung der Heizungsleitungen und Austausch der Gas-Zentralheizung

- Neueindeckung des Daches in 2020

- Großzügige offene Einbauküche mit großer Kochinsel und angrenzendem Abstellraum

- Neuwertiger Kamin der Firma Quetlich

- Überwiegend aufgearbeitete Dielen im ganzen Haus

- Osmoseanlage zur Filterung des Wassers

- Alte aufgearbeitete Türen im ganzen Haus

- Alte aufgearbeitete Klappläden an den Fenstern

??????? ???????: 25211026 - 56428 Dernbach

??? ??? ??? ??????????

Dernbach gehört der Verbandsgemeinde Wirges an und umfasst ca. 2500 Einwohner. Im Ort selber finden Sie neben einem Krankenhaus (Herz-Jesu-Krankenhaus) auch Kindergarten und Grundschule sowie einige Einkaufsmöglichkeiten.

Die Stadt Montabaur erreichen Sie in ca. 3 km. Dort finden Sie den A3 Anschluss (Köln-Frankfurt) sowie den ICE Bahnhof, der Sie in ca. 30 Minuten nach Köln und Frankfurt bringt.

Des Weiteren befinden sich hier auch sämtliche Schulformen und zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, u.a. das überregional bekannte Fashion Outlet Center.

Schulen in der Nähe:

- Montabaur in ca. 3 km, Landesmusikgymnasium Rheinland-Pfalz (Peter-Altmeier Gymnasium), Mons-Tabor-Gymnasium (Gymnasium mit zweisprachigem und naturwissenschaftlichem Zweig), Anne-Frank-Realschule plus, Heinrich-Roth-Realschule plus, Berufsbildende Schule Montabaur
- Dernbach: Privates Gymnasium (Raiffeisen-Campus)
- Mogendorf: Private Grundschule (ca. 7 km entfernt)

??????? ???????: 25211026 - 56428 Dernbach

????? ????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 24.5.2033.
Endenergiebedarf beträgt 256.20 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1938.
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 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.

??????? ???????: 25211026 - 56428 Dernbach

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Florian Bender

Casinostraße 3-5, 56068 Koblenz

Tel.: +49 261 - 97 36 907 0

E-Mail: koblenz@von-poll.com

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com