Oberelbert

Architektur trifft Wohnkomfort – Modernes Bauhaus in traumhafter Feldrandlage

Objektnummer: 26211050



KAUFPREIS: 750.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 235 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 532 m²

Objektnummer: 26211050 - 56412 Oberelbert

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

Objektnummer: 26211050 - 56412 Oberelbert

Auf einen Blick

Objektnummer	26211050
Wohnfläche	ca. 235 m²
Zimmer	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	2014
Stellplatz	1 x Carport, 3 x Freiplatz

Kaufpreis	750.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 10 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

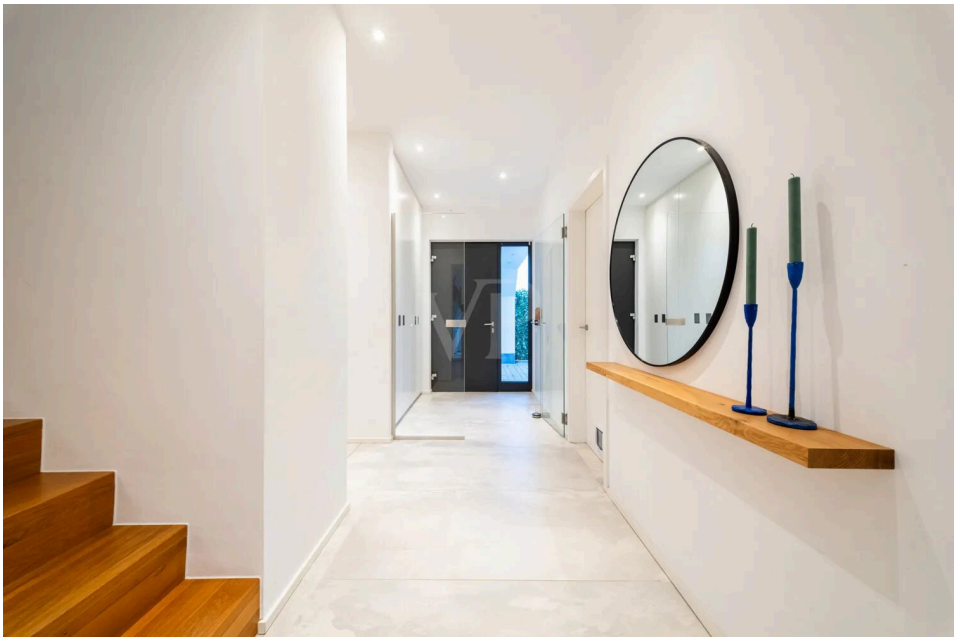
Objektnummer: 26211050 - 56412 Oberelbert

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	83.7 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	07.08.2033	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2014

Objektnummer: 26211050 - 56412 Oberelbert

Die Immobilie





Objektnummer: 26211050 - 56412 Oberelbert

Die Immobilie





Objektnummer: 26211050 - 56412 Oberelbert

Die Immobilie





Objektnummer: 26211050 - 56412 Oberelbert

Die Immobilie





Objektnummer: 26211050 - 56412 Oberelbert

Die Immobilie





Objektnummer: 26211050 - 56412 Oberelbert

Die Immobilie





Objektnummer: 26211050 - 56412 Oberelbert

Die Immobilie





Objektnummer: 26211050 - 56412 Oberelbert

Die Immobilie





Objektnummer: 26211050 - 56412 Oberelbert

Die Immobilie

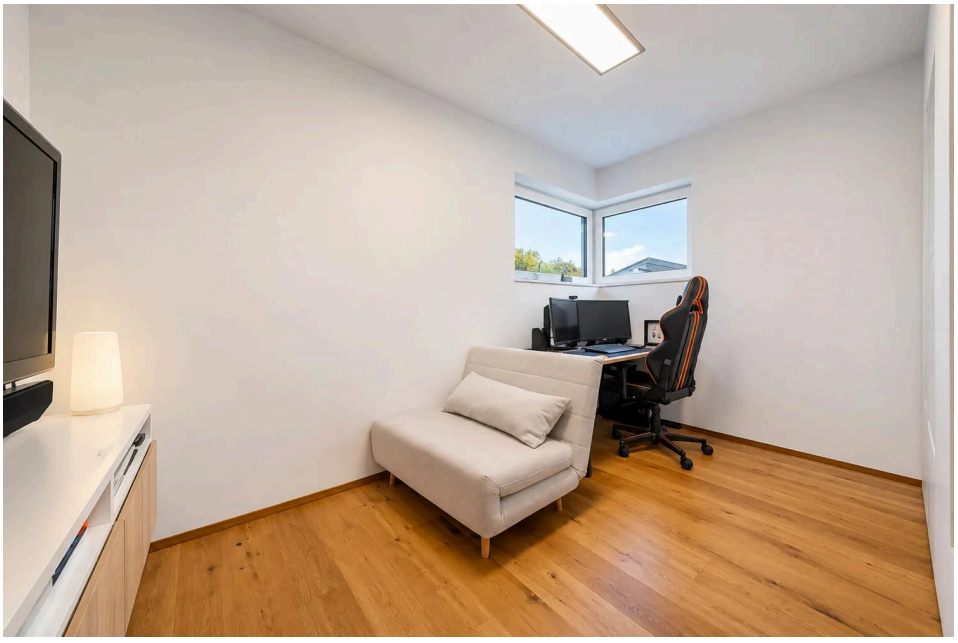




Objektnummer: 26211050 - 56412 Oberelbert

Die Immobilie





Objektnummer: 26211050 - 56412 Oberelbert

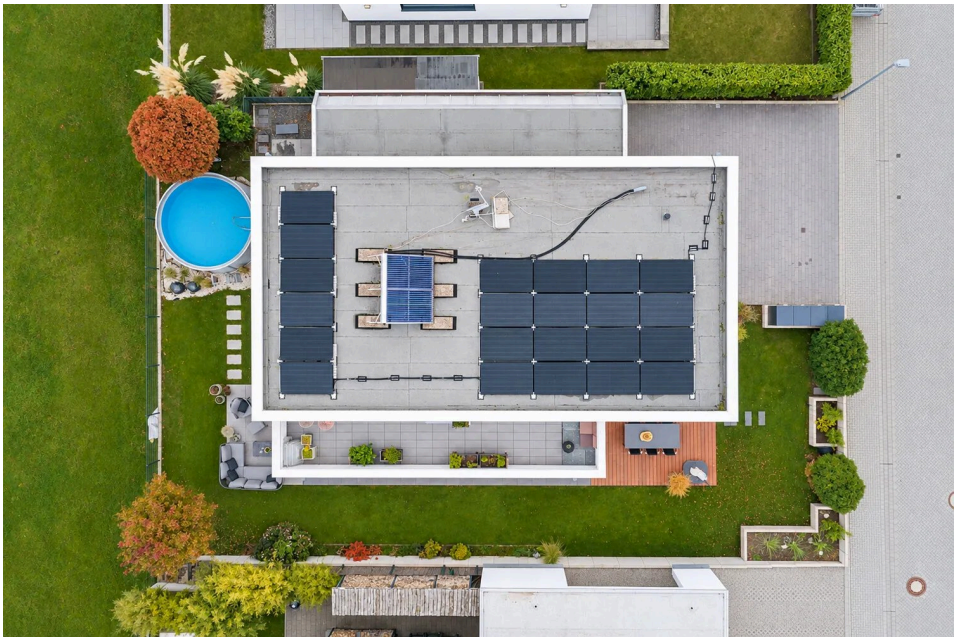
Die Immobilie





Objektnummer: 26211050 - 56412 Oberelbert

Die Immobilie





Objektnummer: 26211050 - 56412 Oberelbert

Die Immobilie





Objektnummer: 26211050 - 56412 Oberelbert

Die Immobilie



Objektnummer: 26211050 - 56412 Oberelbert

Ein erster Eindruck

Dieses moderne Bauhaus begeistert durch seine klare Architektur, hochwertige Ausstattung und zahlreiche durchdachte Details. In ruhiger Feldrandlage von Oberelbert, nur etwa acht Autominuten von Montabaur entfernt, vereint die Immobilie stilvolles Wohnen mit hohem Komfort und einem herrlichen Blick ins Grüne.

Der großzügige, lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit offener Küche bildet das Herzstück des Hauses. Bodentiefe Fensterelemente und große Schiebetüren schaffen eine harmonische Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich. Zwei Terrassen im Erdgeschoss – eine direkt am Feldrand und eine unmittelbar am Essbereich – bieten vielseitige Möglichkeiten, die ruhige Umgebung zu genießen.

Zwei weitere großzügige Zimmer im Erdgeschoss lassen sich flexibel als Schlaf-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen und verfügen ebenfalls über einen direkten Zugang zum Garten. Ein modernes Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC ergänzen diese Ebene.

Im Obergeschoss befinden sich drei weitere gut geschnittene Zimmer, darunter ein Schlafzimmer mit separater Ankleide, sowie zwei moderne Duschbäder. Ein besonderes Highlight ist die großzügige Dachterrasse mit herrlichem Weitblick, die zum Entspannen und Genießen der Abendsonne einlädt.

Hochwertige Materialien, eine harmonisch abgestimmte Innenausstattung und moderne Haustechnik unterstreichen den besonderen Charakter dieser Immobilie.

Ein außergewöhnliches Zuhause für alle, die moderne Architektur, großzügiges Wohnen und eine naturnahe Lage zu schätzen wissen.

Objektnummer: 26211050 - 56412 Oberelbert

Ausstattung und Details

- Hochwertige Eichenparkettböden
- Großformatige Fliesen in moderner Betonoptik
- Deckenhohe, hochwertige Einbauschränke im Eingangs- und Flurbereich
- Schlafzimmer mit separater Ankleide
- Insgesamt drei moderne Badezimmer und ein separates Gäste-WC
- Flexible Nutzungsmöglichkeiten der Schlaf-, Gäste- und Arbeitszimmer
- Gasheizung mit Solaranlage
- Neu installierte Photovoltaikanlage 10kwp mit Batteriespeicher 11 kw
- Wallbox mit 11 kw
- Kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
- Teilweise Raffstore-Anlage und Rollläden an den Fensterelementen
- Carport mit angrenzendem Geräteraum
- Drei zusätzliche Außenstellplätze

Objektnummer: 26211050 - 56412 Oberelbert

Alles zum Standort

Oberelbert liegt idyllisch in die Landschaft eingebettet, von ausgedehnten Waldgebieten umgeben und vereint ruhiges Wohnen mit verkehrsgünstiger Lage.

Oberelbert ist eine Ortsgemeinde im Westerwaldkreis in Rheinland-Pfalz. Sie gehört zur Verbandsgemeinde Montabaur. In Oberelbert selber finden Sie einen kleinen Lebensmittelladen. Im ca. 1 km entfernten Niederelbert sind neben Geschäften des täglichen Bedarfs (z.B. Bäcker, Metzger, Apotheke, Frisör) einen Zahnarzt, eine Gaststätte sowie eine Eisdiele. Kindergarten und Grundschule befinden sich im 2 km entfernten Welschneudorf. Weiterführende Schulen sind im 5 km entfernten Montabaur, wo auch die Autobahn-/ und ICE-Anbindungen, Richtung Köln und Frankfurt, in nur wenigen Autominuten zu erreichen sind.

Näheres zu Montabaur:
Aufgrund seiner Lage hat sich Montabaur in den letzten Jahren zu einem der attraktivsten Standorte mit hervorragender Verkehrsanbindung über Autobahn und ICE an die Ballungsgebiete um Frankfurt und Köln entwickelt. Frankfurt und Köln sind mit dem ICE in rund 30 Minuten erreichbar sowie über die Autobahn in ca. 45 Minuten. Koblenz und Limburg erreichen Sie in ca. 20 Minuten.

Bundesstraßen führen in die Räume um Koblenz und Wetzlar sowie in die Erholungsräume Naturpark Nassau und Westerwälder Seenplatte. Die Stadt bietet einen hübschen historischen Kern, Einkaufszentren und ein modernes Factory Outlet Center. Das historische Schloss beherbergt eine renommierte Verwaltungsakadamie. 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.

Objektnummer: 26211050 - 56412 Oberelbert

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26211050 - 56412 Oberelbert

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Florian Bender

Casinostraße 3-5, 56068 Koblenz
Tel.: +49 261 - 97 36 907 0
E-Mail: koblenz@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com