Staudt

Exklusives Bauhaus-Anwesen in traumhafter Feldrandlage von Staudt

Objektnummer: 26211051



KAUFPREIS: 925.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 300 m^2 • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 2004 m^2

Objektnummer: 26211051 - 56424 Staudt

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

Objektnummer: 26211051 - 56424 Staudt

Auf einen Blick

Objektnummer	26211051
Wohnfläche	ca. 300 m²
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	2019
Stellplatz	1 x Carport, 6 x Freiplatz, 4 x Garage

Kaufpreis	925.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

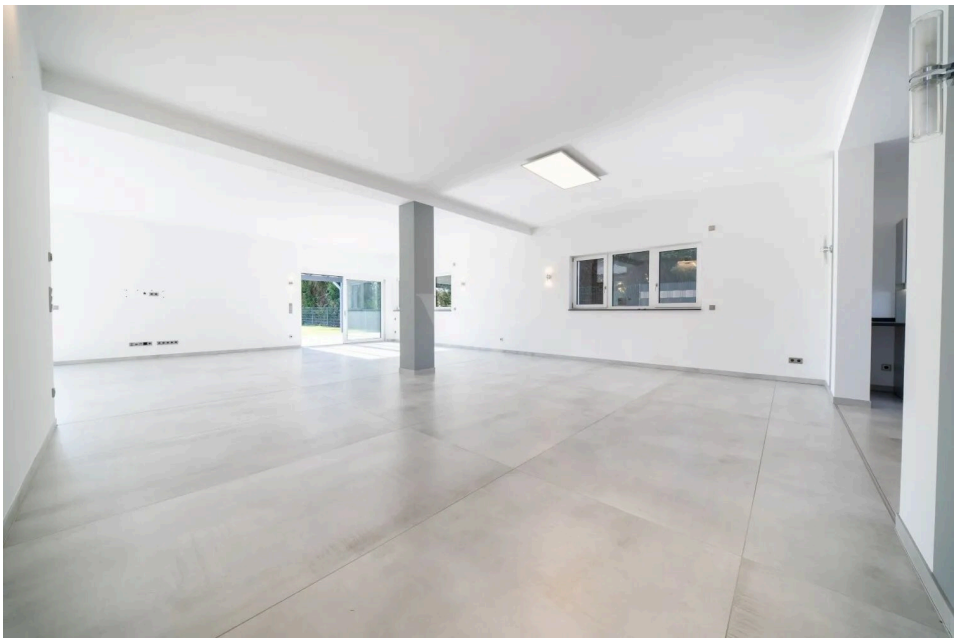
Objektnummer: 26211051 - 56424 Staudt

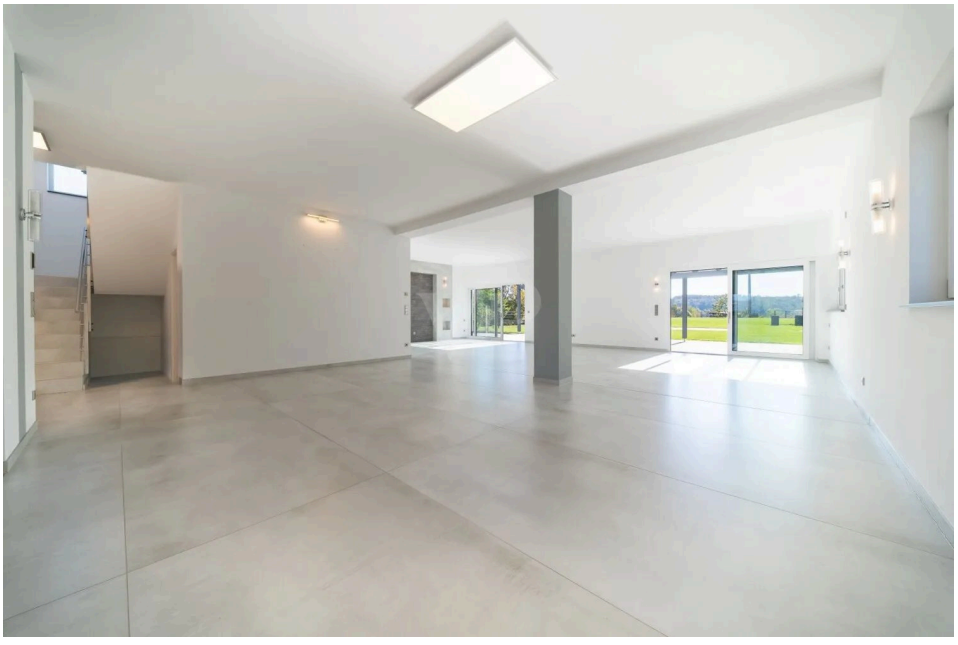
Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	76.1 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	02.05.2036	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2017

Objektnummer: 26211051 - 56424 Staudt

Die Immobilie

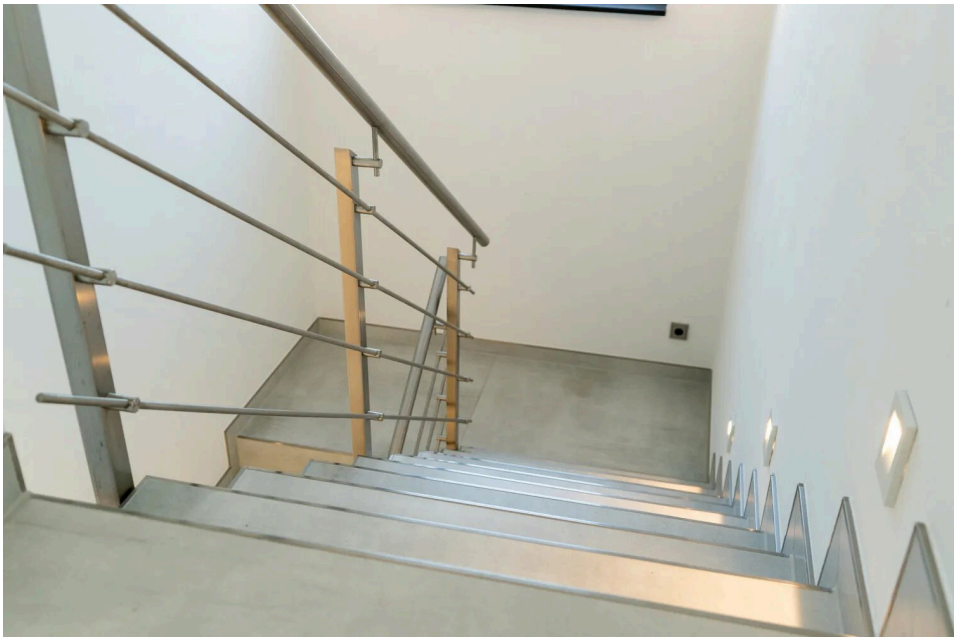




Objektnummer: 26211051 - 56424 Staudt

Die Immobilie





Objektnummer: 26211051 - 56424 Staudt

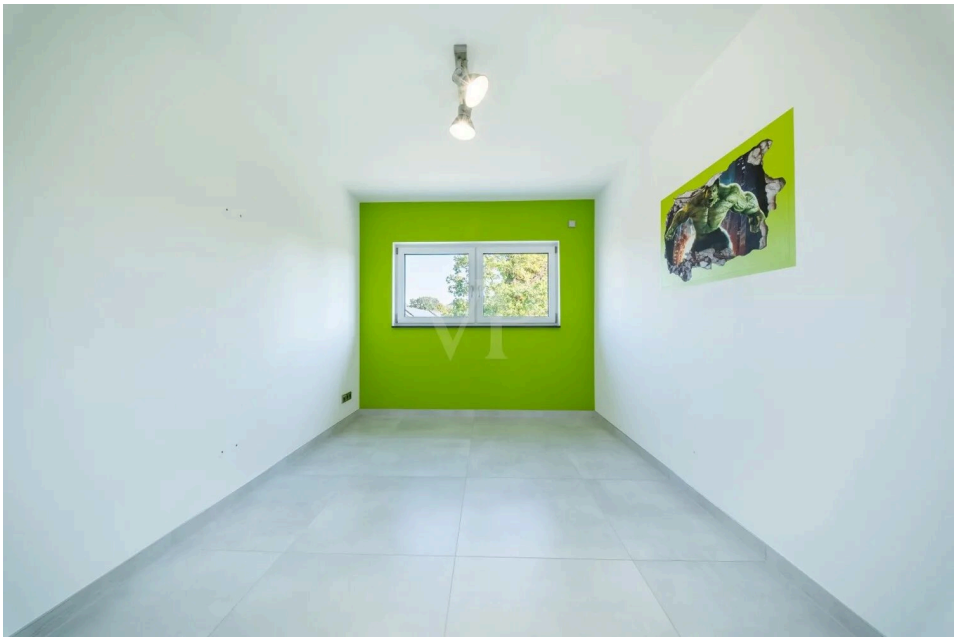
Die Immobilie





Objektnummer: 26211051 - 56424 Staudt

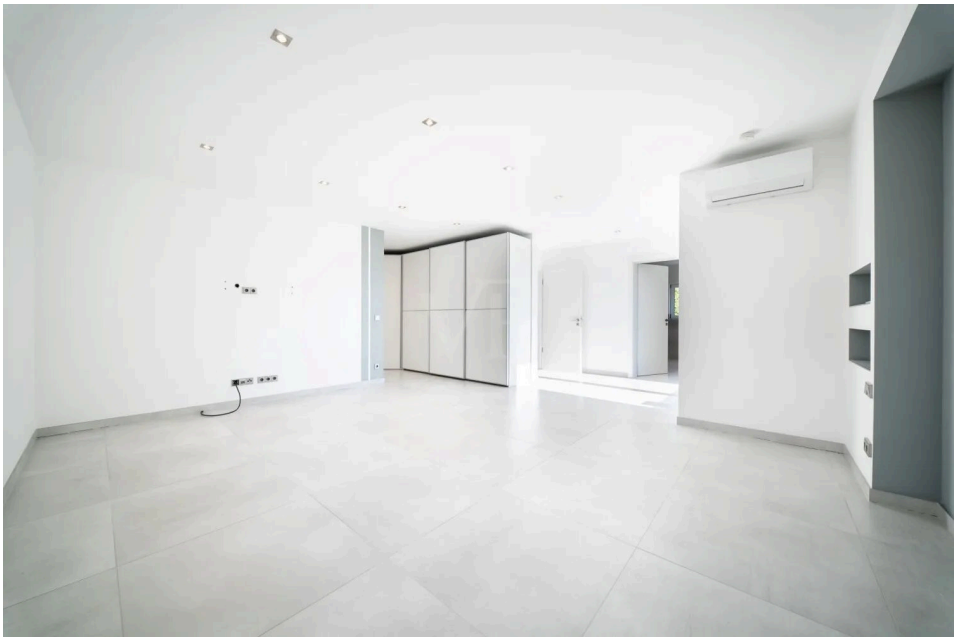
Die Immobilie

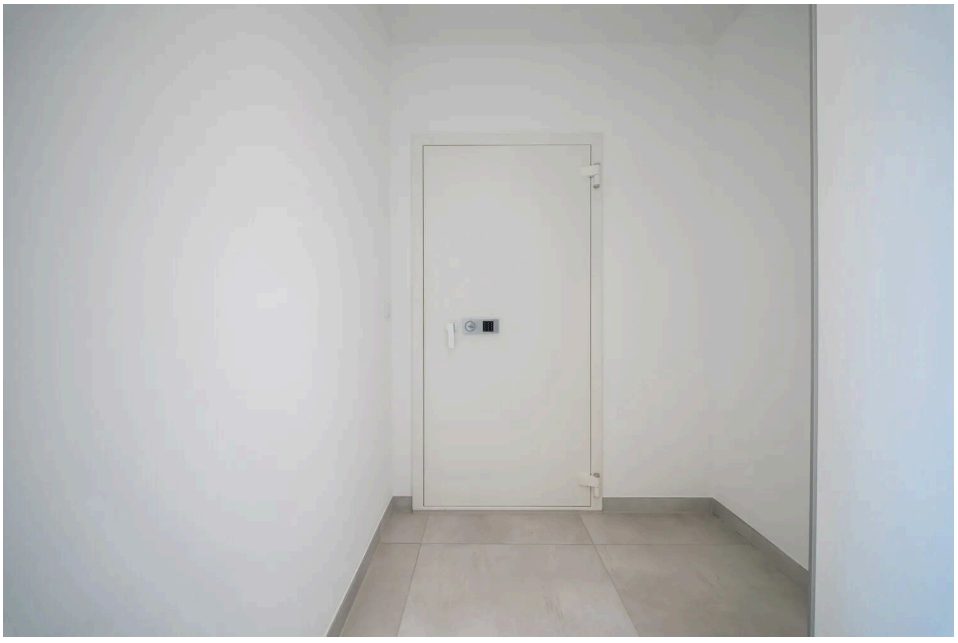




Objektnummer: 26211051 - 56424 Staudt

Die Immobilie





Objektnummer: 26211051 - 56424 Staudt

Die Immobilie





Objektnummer: 26211051 - 56424 Staudt

Die Immobilie





Objektnummer: 26211051 - 56424 Staudt

Die Immobilie





Objektnummer: 26211051 - 56424 Staudt

Die Immobilie





Objektnummer: 26211051 - 56424 Staudt

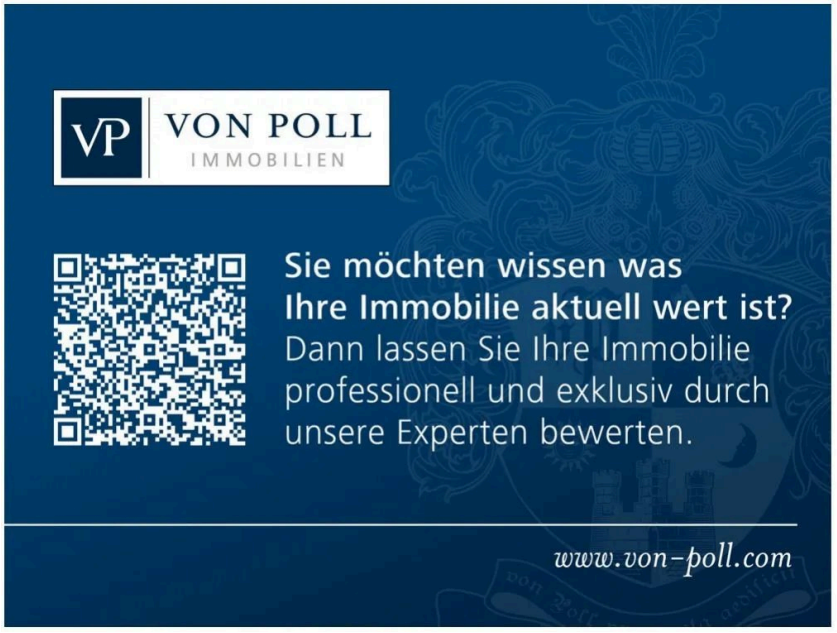
Die Immobilie





Objektnummer: 26211051 - 56424 Staudt

Die Immobilie





Objektnummer: 26211051 - 56424 Staudt

Die Immobilie





Objektnummer: 26211051 - 56424 Staudt

Ein erster Eindruck

In ruhiger Ortsrandlage von Staudt, unmittelbar am Feldrand und in einer Anliegerstraße, erwartet Sie dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus aus dem Jahr 2019. Die moderne Bauhausarchitektur, großzügige Raumgestaltung und hochwertige Ausstattung machen diese Immobilie zu einem besonderen Zuhause mit viel Platz und Privatsphäre.

Auf ca. 300 m² Wohnfläche überzeugt das massiv gebaute Haus durch ein offenes, lichtdurchflutetes Wohnkonzept. Herzstück des Erdgeschosses ist der beeindruckend großzügige Wohn- und Essbereich mit angrenzender, hochwertiger Poggenpohl-Einbauküche, großer Kochinsel, BORA-Kochfeld und übergroßem Backofen. Ein Gäste-WC, ein praktischer Abstellraum sowie der direkte Zugang zur Garage ergänzen diese Ebene.

Im Obergeschoss befinden sich insgesamt vier Schlafzimmer, darunter ein großzügiger Elternbereich mit eigener Ankleide und Badezimmer mit Badewanne. Ein separates Kinderbad mit Dusche bietet zusätzlichen Komfort und sorgt für eine ideale Raumaufteilung für die ganze Familie.

Auch technisch ist die Immobilie hervorragend ausgestattet: Eine moderne Gas-Brennwertheizung mit Solarunterstützung, eine Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher sorgen für zeitgemäßen und energieeffizienten Wohnkomfort. Dreifach verglaste Fenster mit elektrisch betriebenen Raffstores und zentraler Steuerung unterstreichen den hohen Ausstattungsstandard.

Ein besonderes Highlight ist das über 2.000 m² große Grundstück direkt am Feldrand, das viel Freiraum, Privatsphäre und zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gartengestaltung bietet. Ob großzügige Terrassenlandschaft, Poolbereich oder liebevoll angelegter Garten – hier lassen sich persönliche Wohnträume verwirklichen. Ein bereits vorhandenes Wasserbecken ergänzt den Außenbereich.

Zwei Doppelgaragen mit insgesamt vier Stellplätzen sowie ein seitlicher Carport mit Tor und Zugang zum Garten runden dieses außergewöhnliche Angebot ab.

Objektnummer: 26211051 - 56424 Staudt

Ausstattung und Details

- Exklusive Poggenpohl- Einbauküche mit Kochinsel
- BORA-Kochfeld, übergroßer Backofen und Spülmaschine
- Großformatige graue Fliesen im gesamten Haus
- Dreifach verglaste Kunststofffenster (Firma: Heep)
- Elektrische Raffstores, einzelnd oder auch mit zentraler Steuerung
- Klimaanlage und Einbauschrank im Elternschlafzimmer
- Safe- Raum
- Fußbodenheizung mit Steuerung in jedem Raum
- Gas- Zentralheizung
- Solarthermieanlage zur Warmwasserbereitung und -unterstützung
- Etagenweise getrennte Wasserversorgung
- Photovoltaikanlage (Aufbau 2023) mit 9,96 kWP und Batteriespeicher mit 10 kWh
- Zwei Doppelgaragen mit insgesamt vier Stellplätzen und div. Parkplätze vor dem Haus
- Seitlicher Carport mit Tor und Gartenzugang
- Stilvolle Treppenbeleuchtung
- Wasserbecken im Außenbereich
- Wasser- und Stromanschlüsse befinden sich auf dem gesamten Grundstück
- Großzügiges Grundstück mit vielfältigem Gestaltungspotenzial

Objektnummer: 26211051 - 56424 Staudt

Alles zum Standort

Die Ortsgemeinde Staudt gehört zur Verbandsgemeinde Wirges, in unmittelbarer Nähe der Stadt Montabaur mit ICE-Bahnhof, allen Schularten, Einkaufsmöglichkeiten, Style-Outlet-Center und ärztlicher Versorgung.

Staudt bietet des Weiteren ein großes Angebot an Versorgungs- und Dienstleistungsmöglichkeiten, Sportvereine und einen Kindergarten.

Montabaur sowie Wirges erreichen Sie in ca. 2 km, ebenso die B255 und die Autobahnauffahrt A3 Richtung Köln/ Frankfurt. In die nächstgrößeren Städte Koblenz und Limburg gelangen Sie in ca. 20 Minuten mit dem Auto.

Objektnummer: 26211051 - 56424 Staudt

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: 26211051 - 56424 Staudt

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