Sankt Katharinen

Zukunftssicher wohnen: Energieeffizientes, modernes Holzhaus mit Photovoltaikanlage

Objektnummer: 26325005



KAUFPREIS: 429.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 146 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 508 m²

Objektnummer: 26325005 - 53562 Sankt Katharinen

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

Objektnummer: 26325005 - 53562 Sankt Katharinen

Auf einen Blick

Objektnummer	26325005
Wohnfläche	ca. 146 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1994
Stellplatz	1 x Carport, 3 x Freiplatz

Kaufpreis	429.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Holz
Nutzfläche	ca. 17 m²
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26325005 - 53562 Sankt Katharinen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	69.99 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	15.06.2036	Energie-Effizienzklasse	B
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1994

Objektnummer: 26325005 - 53562 Sankt Katharinen

Die Immobilie





Objektnummer: 26325005 - 53562 Sankt Katharinen

Die Immobilie





Objektnummer: 26325005 - 53562 Sankt Katharinen

Die Immobilie





Objektnummer: 26325005 - 53562 Sankt Katharinen

Die Immobilie





Objektnummer: 26325005 - 53562 Sankt Katharinen

Die Immobilie





Objektnummer: 26325005 - 53562 Sankt Katharinen

Die Immobilie





Objektnummer: 26325005 - 53562 Sankt Katharinen

Die Immobilie





Objektnummer: 26325005 - 53562 Sankt Katharinen

Die Immobilie





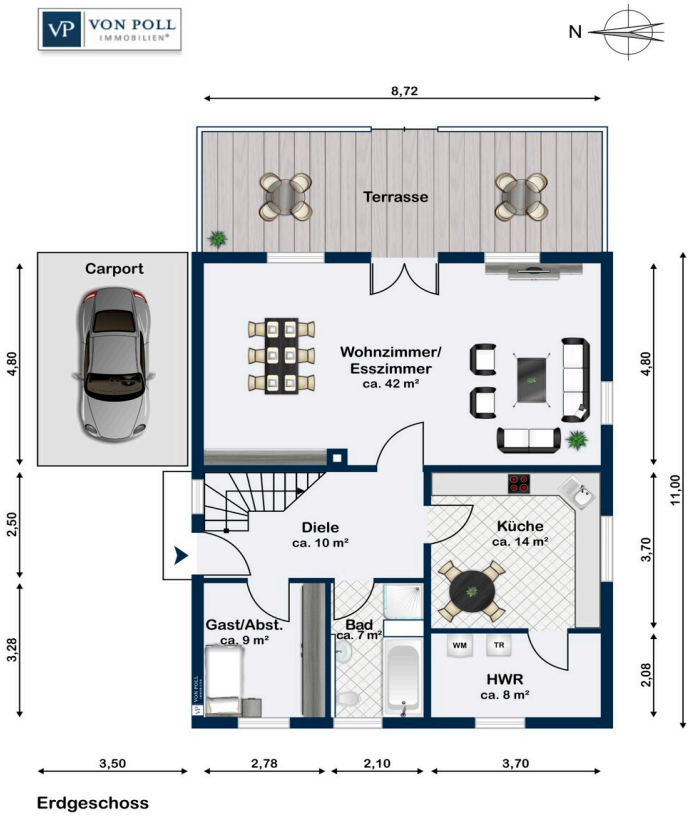
Objektnummer: 26325005 - 53562 Sankt Katharinen

Die Immobilie

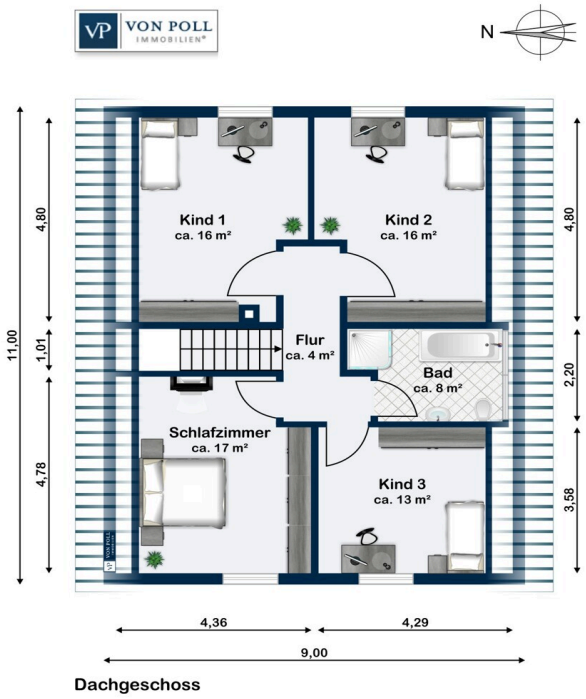


Objektnummer: 26325005 - 53562 Sankt Katharinen

Grundrisse



Erdgeschoss



Dachgeschoss

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26325005 - 53562 Sankt Katharinen

Ein erster Eindruck

In einer ruhigen und angenehm gewachsenen Wohngegend erwartet Sie dieses neuwertige Einfamilienhaus, das im Jahr 1994 in ökologischer Blockbohlenweise erbaut wurde. Die Immobilie befindet sich auf einem ca. 508 m² großen Grundstück und bietet mit ca. 146 m² Wohnfläche ein großzügiges Raumangebot für unterschiedlichste Ansprüche.

Die gelungene Kombination aus nachhaltiger Bauweise und kontinuierlicher, moderner Pflege zeigt sich in jedem Detail. Dank einer durchdachten Grundrissgestaltung stehen Ihnen insgesamt 5 Zimmer zur Verfügung, darunter 4 Schlafzimmer und 2 modernisierte Bäder.

Die fortlaufenden Modernisierungen – unter anderem die Erneuerung der Bäder (ca. 2015/2016) und Böden (2016), der Einbau eines Pelletofens (2008), einer neuen Gastherme (2016) sowie die Installation einer Photovoltaik-Anlage im Jahr 2023 – sorgen für zeitgemäßen Komfort und eine herausragende energetische Ausstattung.

Beim Betreten des Hauses erleben Sie auf Anhieb das positive Wohnklima, welches vor allem für Allergiker bestens geeignet ist. Die komplett in Holz gehaltenen Innenräume mit sichtbaren Holzbalken, Holzdecken und Dielen verbreiten ein besonderes, naturnahes Ambiente und unterstützen das gesunde Raumklima auf natürliche Weise. Der großzügige Wohnbereich lädt zum Verweilen ein – hier befindet sich ein zentral platzierter Kaminofen, der für behagliche Wärme sorgt.

Herzstück des Hauses ist der offen gestaltete Essbereich, der viel Platz für gemeinsame Mahlzeiten und gesellige Stunden bietet. Auch die separate Küche aus ca. 2019 überzeugt mit klaren Linien, modernen Geräten und hochwertigen Einbauten. Die großzügigen Arbeitsflächen bieten Hobbyköchen und Familien hervorragende Möglichkeiten für kulinarische Kreationen.

Zwei gepflegte Badezimmer stehen Ihnen zur Verfügung: Das Badezimmer im Erdgeschoss ist mit einer geräumigen bodengleichen Dusche, einer Badewanne und geschmackvoll gewähltem Waschtisch aus Naturholz ausgestattet. Im Obergeschoss erwartet Sie ein weiteres, ebenfalls modernisiertes Bad mit Doppelwaschbecken aus Stein und einer edlen Holzoberfläche. Die Schlafzimmer bieten viel Raum und individuelle Einrichtungsmöglichkeiten – sichtbare Holzwände und Decken verleihen allen Zimmern im gesamten Haus eine wohngesunde, warme Atmosphäre.

Das Außenkonzept bietet zahlreiche Gestaltungsspielräume für alle Ansprüche. Eine großzügige, überdachte Veranda direkt am Haus schafft selbst bei wechselhaftem

Wetter einen idealen Aufenthaltsort im Freien. Die liebevoll arrangierte Pflanzen unterstreichen das gepflegte Erscheinungsbild. Für Sonnenliebhaber bietet die naturverbundene Terrasse großzügigen Platz zum Entspannen und Wohlfühlen. Darüber hinaus bieten die Außenflächen zahlreiche Spielmöglichkeiten für Groß und Klein. Komplettiert wird das Angebot durch mehrere großzügige Stellplätze vor dem Haus.

Erleben Sie außergewöhnlichen Wohnkomfort im Einklang mit nachhaltiger Architektur, gehobener Ausstattung und einer einladenden Atmosphäre – hier wird Wohnqualität auf ein neues Niveau gehoben. Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von diesen Vorzügen überzeugen und genießen Sie zeitgemäßes Wohnen in einem Haus, das keine Wünsche offenlässt.

Objektnummer: 26325005 - 53562 Sankt Katharinen

Ausstattung und Details

- Tolle ökologische und nachhaltige Bauweise in Blockbohlenweise
- Photovoltaikanlage mit 6,4kwh/p und Speicher
- Problemlose Umrüstung auf Wärmepumpe möglich
- Durchdachte Grundrissgestaltung mit optimaler Ausnutzung
- Dank guter Pflege und kontinuierlicher Modernisierungen in einem hervorragenden Zustand innen und außen
- Energetisch Top: Photovoltaik (2023); neuwertiger Gasbrennwerttherme (2016) und Pelletofen (2008)
- Küche ca. 2019
- Bäder aus den Jahren 2015 und 2016 (ca.)
- Tolles Wohnklima (besonders für Allergiker geeignet)
- Schöne Außenbereiche mit viel Platz für Groß und Klein

Objektnummer: 26325005 - 53562 Sankt Katharinen

Alles zum Standort

Sankt Katharinen in Rheinland-Pfalz besticht durch seine idyllische Lage und den ländlichen Charme, der ein besonders ruhiges und naturnahes Wohnen ermöglicht. Die Gemeinde mit rund 3.500 Einwohnern bietet Familien eine sichere und überschaubare Umgebung, in der ein harmonisches Miteinander und eine hohe Lebensqualität im Vordergrund stehen. Trotz der ländlichen Prägung profitiert Sankt Katharinen von einer soliden Infrastruktur in der nahen Umgebung, die den Alltag angenehm gestaltet und zugleich Raum für Erholung und Freizeit in der Natur lässt.

Die Gemeinde selbst zeichnet sich durch eine freundliche Dorfgemeinschaft aus, die insbesondere Familien mit Kindern ein vertrauensvolles und unterstützendes Umfeld bietet. Hier finden Sie die perfekte Balance zwischen Geborgenheit und Freiraum, um gemeinsam mit Ihren Liebsten eine behütete Zukunft aufzubauen. Die ruhige Wohnlage in geringer Bebauungsdichte schafft eine Atmosphäre, in der Kinder sicher aufwachsen und sich frei entfalten können.

Für Familien besonders attraktiv ist die Nähe zu vielfältigen Bildungseinrichtungen: Grundschulen und Kindergärten sind ebenso gut erreichbar, wie das Bildungsangebot durch weiterführende Schulen in Linz, die mit dem Bus oder dem Auto schnell erreichbar sind. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, etwa durch die nahegelegenen Bushaltestellen Ginsterhahn (1 Minute Fußweg) und Grendel (8 Minuten Fußweg), erleichtert den täglichen Schul- und Freizeitweg zusätzlich.

Auch im Bereich Gesundheit und Versorgung ist für Familien bestens gesorgt: Zahnärzte, Allgemeinmediziner und Apotheken gewährleisten eine umfassende medizinische Betreuung. Das Verbundkrankenhaus Linz-Remagen ist nur rund 2,1 Kilometer entfernt und somit schnell erreichbar. Für den täglichen Bedarf stehen Supermärkte zur Verfügung, die eine bequeme Versorgung mit frischen Lebensmitteln garantieren.

Insgesamt präsentiert sich Sankt Katharinen als ein Ort, an dem Familien in einem vertrauensvollen, naturnahen und sicheren Umfeld ihren Alltag gestalten können. Die Kombination aus ländlicher Ruhe, guter Infrastruktur und einer herzlichen Gemeinschaft macht diese Lage zu einer idealen Wahl für Familien, die Wert auf eine behütete und zukunftsorientierte Lebensqualität legen.

Objektnummer: 26325005 - 53562 Sankt Katharinen

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: 26325005 - 53562 Sankt Katharinen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Claudia Fischer-Eick

Marktplatz 27, 53545 Linz am Rhein
Tel.: +49 2644 - 80 82 834
E-Mail: linz@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com