Kisselbach

Baugrundstück in Hanglage mit Raum für klare Architektur und stille Gärten

Objektnummer: 26347004



KAUFPREIS: 49.000 EUR • GRUNDSTÜCK: 651 m²

Objektnummer: 26347004 - 56291 Kisselbach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26347004 - 56291 Kisselbach

Auf einen Blick

Objektnummer	26347004

Kaufpreis	49.000 EUR
Objektart	Grundstück
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises

Objektnummer: 26347004 - 56291 Kisselbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26347004 - 56291 Kisselbach

Ein erster Eindruck

Ein gutes Grundstück erzählt noch nichts Fertiges, aber es setzt den richtigen Rahmen. Auf ca. 651 m² entsteht hier ein Ort, an dem Architektur nicht gedrängt wirken muss. Die Fläche hat jene angenehme Größe, die einem Wohnhaus Präsenz verleihen kann, ohne das Private aus dem Blick zu verlieren. Die Hanglage eröffnet einen unverbaubaren Blick ins Grüne, schafft Abstand, lässt Luft für Garten, Ankommen und Rückzug, und sie gibt einem künftigen Entwurf die Ruhe, die gute Häuser brauchen.

Als Wohngrundstück richtet sich der Blick ganz selbstverständlich auf das, was hier wachsen kann: ein Haus mit Haltung, mit sorgfältig gesetzten Fenstern, mit Räumen, die den Tageslauf aufnehmen, mit einem Außenbereich, der nicht nur Beiwerk ist, sondern Teil des Wohnens. Auf 651 m² lassen sich die wesentlichen Fragen eines Zuhauses großzügig denken: Wo öffnet sich der Wohnbereich ins Freie, wo beginnt der geschützte Garten, wo liegt der stille Platz für den ersten Kaffee am Morgen? Gerade weil hier noch nichts endgültig festgelegt ist, bleibt der Blick klar für das Wesentliche: Maß, Proportion und die Qualität des eigenen Entwurfs.

Die Stärke dieses Grundstücks liegt in seiner Konzentration. Keine überladene Erzählung, kein fertiges Versprechen, sondern eine solide, wertige Grundlage für Wohnen mit Substanz. Ein Grundstück dieser Größe kann einem Baukörper Kontur geben und zugleich den Außenraum ernst nehmen. Zwischen Haus und Garten entsteht nicht nur Fläche, sondern ein Rhythmus: Ankommen, eintreten, hinausblicken, den unverbaubaren Blick ins Grüne aufnehmen, im Freien sein. Diese Abfolge ist es, die ein Wohnhaus im Alltag trägt.

Welche konkrete Form die Bebauung annimmt, wird im Einklang mit den geltenden baurechtlichen Vorgaben und einem sorgfältigen architektonischen Konzept entschieden. Genau darin liegt der Reiz: Die Fläche ist groß genug, um anspruchsvoll zu planen, und zugleich überschaubar genug, um ein stimmiges Ganzes zu schaffen. Hier beginnt kein beliebiges Projekt, sondern die leise, präzise Arbeit an einem Ort, der dauerhaft Bestand haben soll.

So steht dieses Wohngrundstück für den seltenen Moment vor dem ersten Strich auf Papier: alles ist noch offen, aber die Richtung ist bereits spürbar. Ein Stück Land mit angenehmem Maß, klarer Bestimmung, Hanglage und der Ruhe, aus der ein sehr persönliches Haus entstehen kann.

Objektnummer: 26347004 - 56291 Kisselbach

Alles zum Standort

Kisselbach besticht als idyllische, ländliche Gemeinde mit einer überschaubaren Einwohnerzahl und einer ruhigen Wohnatmosphäre, die besonders Familien ein sicheres und naturnahes Umfeld bietet. Die geringe Bevölkerungsdichte bietet ein harmonisches Miteinander und viel Freiraum für die persönliche Entfaltung. Trotz der ländlichen Prägung überzeugt Kisselbach mit einer soliden Grundinfrastruktur und einer guten Anbindung an das Umland, die ein ausgewogenes Leben zwischen Natur und Erreichbarkeit ermöglicht.

Das Dorfleben in Kisselbach ist geprägt von einer starken Gemeinschaft und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten, die speziell Familien ansprechen. Der nahegelegene Generationentreffpunkt Talaue Am Simmerbach lädt zu gemeinsamen Aktivitäten ein und schafft Raum für Begegnungen aller Altersgruppen. Für sportliche Betätigung bieten mehrere Sportanlagen in nur etwa neun Minuten Fußweg eine hervorragende Gelegenheit, aktiv und gesund zu bleiben. Auch die kleinen Bewohner finden mit mehreren Spielplätzen in fußläufiger Entfernung ideale Orte zum Spielen und Entdecken. Das Gemeindehaus Kisselbach, nur wenige Minuten zu Fuß erreichbar, fungiert als kulturelles Zentrum und stärkt das Gemeinschaftsgefühl.

Für Familien mit Kindern sind die Bildungsangebote in der Umgebung von großer Bedeutung: Grundschulen und Kindergärten in Rheinböllen sind in etwa 75 Minuten zu Fuß erreichbar, wobei die Nähe zu Bushaltestellen wie „Kisselbach“ (ca. 4 Minuten Fußweg) eine komfortable Anbindung an weiterführende Schulen und Betreuungsangebote gewährleistet. Die medizinische Versorgung ist durch nahegelegene Arztpraxen und Apotheken, beispielsweise die Heilpraktikerpraxis in nur sechs Minuten Fußweg, bestens gesichert und sorgt für ein beruhigendes Gefühl der Sicherheit. Ergänzt wird das Angebot durch charmante Gasthäuser und Cafés, die mit regionaler Küche und einladender Atmosphäre zum Verweilen einladen und das familiäre Lebensgefühl abrunden.

In Kisselbach finden Familien ein behagliches Zuhause, das durch seine ruhige Lage, die naturnahe Umgebung und die vielfältigen Gemeinschaftsangebote überzeugt. Hier wächst die nächste Generation in einem liebevollen und sicheren Umfeld auf, das Raum für Entwicklung, Spiel und gemeinsame Erlebnisse bietet – ein Ort, an dem Familienwünsche wahr werden.

Objektnummer: 26347004 - 56291 Kisselbach

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: 26347004 - 56291 Kisselbach

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Maximilian Heyden

Kirchstraße 2, 56288 Kastellaun
Tel.: +49 6762 - 90 42 237
E-Mail: hunsrueck@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com