Buch

Einfamilienhaus am ruhigen Ortsrand mit großzügigem Garten und Einliegerwohnung

Objektnummer: 26347005



KAUFPREIS: 415.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 214 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 1054 m²

Objektnummer: 26347005 - 56290 Buch

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

Objektnummer: 26347005 - 56290 Buch

Auf einen Blick

Objektnummer	26347005
Wohnfläche	ca. 214 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Badezimmer	2
Baujahr	1998

Kaufpreis	415.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Kamin, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26347005 - 56290 Buch

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Strom
Energieausweis gültig bis	20.10.2036
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	60.5 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	B
Baujahr laut Energieausweis	1997

Objektnummer: 26347005 - 56290 Buch

Die Immobilie





Objektnummer: 26347005 - 56290 Buch

Die Immobilie





Objektnummer: 26347005 - 56290 Buch

Die Immobilie





Objektnummer: 26347005 - 56290 Buch

Die Immobilie





Objektnummer: 26347005 - 56290 Buch

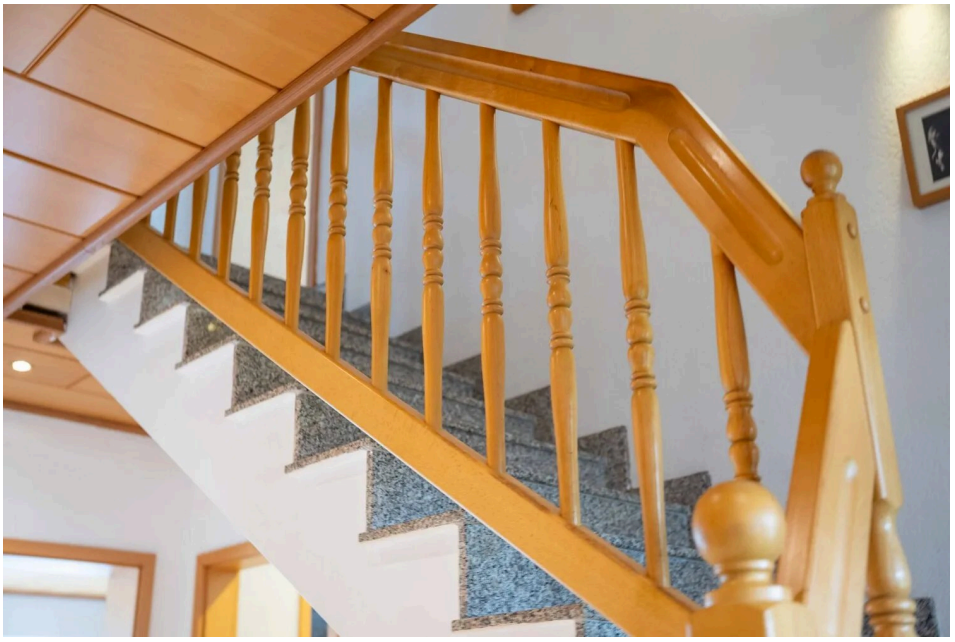
Die Immobilie





Objektnummer: 26347005 - 56290 Buch

Die Immobilie





Objektnummer: 26347005 - 56290 Buch

Die Immobilie





Objektnummer: 26347005 - 56290 Buch

Die Immobilie





Objektnummer: 26347005 - 56290 Buch

Die Immobilie





Objektnummer: 26347005 - 56290 Buch

Die Immobilie





Objektnummer: 26347005 - 56290 Buch

Die Immobilie





Objektnummer: 26347005 - 56290 Buch

Die Immobilie





Objektnummer: 26347005 - 56290 Buch

Die Immobilie





Objektnummer: 26347005 - 56290 Buch

Die Immobilie





Objektnummer: 26347005 - 56290 Buch

Die Immobilie





Objektnummer: 26347005 - 56290 Buch

Die Immobilie



Objektnummer: 26347005 - 56290 Buch

Ein erster Eindruck

Von außen liegt das Haus ruhig am Ortsrand, eingebettet in ein großzügiges Grundstück von über 1.000 Quadratmetern. Die Zufahrt führt zur Doppelgarage, deren Anbau im hinteren Bereich eine praktische Heimwerkerecke bereithält, ideal, um Werkzeuge zu lagern oder Projekte konzentriert umzusetzen. Über der Garage erstreckt sich ein großer, bislang nicht ausgebauter Raum, der bislang als Speicher dient und mit seinem Volumen überrascht.

Im Inneren empfängt das Haus mit einer gepflegten Atmosphäre, bei der solide Bauweise und liebevolle Details spürbar sind. Die Wohnfläche verteilt sich auf rund 214 Quadratmeter, davon 164 Quadratmeter im eigengenutzten Hauptbereich und eine separate Einliegerwohnung mit etwa 50 Quadratmetern, die sich diskret und dennoch selbstverständlich ins Gesamtensemble einfügt. Die geschickte Raumaufteilung lässt die Zimmer großzügig wirken, ohne dabei an Geborgenheit zu verlieren. Im Mittelpunkt des Wohnbereichs steht ein Kachelofen, der an kühlen Tagen wohlige Wärme spendet und dem Raum eine angenehme Ruhe verleiht. Das Gäste-WC im Eingangsbereich sorgt für Komfort im Alltag.

Die separate Einliegerwohnung ist derzeit vermietet und bietet somit von Beginn an laufende Mieteinnahmen, die zur Finanzierung beitragen können. Dank des eigenen Zugangs sowie einer getrennten Zählerstruktur lässt sich die Einheit optimal und unabhängig nutzen.

Von der Terrasse aus schweift der Blick in die Natur; hier lässt sich der Tag entspannt ausklingen, während die letzten Sonnenstrahlen den Garten in warmes Licht tauchen. Die naturnahe Lage sorgt nicht nur für Rückzug und Privatsphäre, sondern auch für eine besondere Verbindung zum Außenraum, ob beim Frühstück auf der Terrasse, beim Gärtnern oder beim Spielen auf dem Rasen.

Die Ausstattung ist durchdacht gewählt: Eine Wasserenthärtungsanlage schützt die Installationen, die neu eingebaute Wärmepumpe sorgt zu jeder Jahreszeit für angenehme Temperaturen. Im Waschkeller steht neben den Maschinen auch eine Dusche zur Verfügung, praktisch nach Gartenarbeit oder Sport. Die installierte PV-Anlage mit 12 kW speist den erzeugten Strom vollständig in das öffentliche Netz ein. Die daraus erzielten Einspeiseerlöse stellen einen zusätzlichen wirtschaftlichen Aspekt dar und sind vertraglich bis 2030 vereinbart. Dies unterstreicht das Bewusstsein für zeitgemäße Energieversorgung und ergänzt die Wallbox vor der Garage, die das Laden eines Elektrofahrzeugs unkompliziert möglich macht. Ergänzend ist der Austausch der Ölheizung durch eine Wärmepumpe am 18.10.26 erfolgt und hebt somit die Effizienzklasse von D auf B.

Das Grundstück verfügt über ein Nebengebäude mit zusätzlichen Abstellflächen, die vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Diese bieten nach derzeitigem Zuschnitt und Ausbauzustand Platz zur Lagerung von Brennholz sowie – abhängig von den tatsächlichen Platzverhältnissen – zum Abstellen und Unterbringen technischer Geräte und Maschinen, beispielsweise eines Traktors, einer Kreissäge oder eines Holzspalters. Darüber hinaus steht angrenzend eine als Garage genutzte Abstellfläche zur Verfügung, die sich bei entsprechender Größe beispielsweise zum Abstellen eines Traktors oder eines Anhängers eignen kann.

Dieses Haus erzählt von Alltag mit Qualität, von Raum für Begegnung und Rückzug zugleich. Wer hier wohnt, genießt die Weite des Grundstücks, die ruhige Lage am Ortsrand und das gute Gefühl, dass jedes Detail mit Bedacht gewählt wurde.

Objektnummer: 26347005 - 56290 Buch

Alles zum Standort

Buch in Rheinland-Pfalz besticht durch seine idyllische Lage und die harmonische Verbindung von ländlicher Ruhe mit einer soliden Infrastruktur. Die Gemeinde mit rund 830 Einwohnern bietet ein naturnahes Wohnumfeld, das besonders Familien anspricht, die Wert auf Sicherheit, Lebensqualität und eine behutsame Entwicklung legen. Die überschaubare Größe und die geringe Bevölkerungsdichte schaffen eine Atmosphäre von Geborgenheit und Gemeinschaft, während die Nähe zu regionalen Zentren eine gute Anbindung an wichtige Einrichtungen gewährleistet.

Das Leben in Buch zeichnet sich durch eine besonders familienfreundliche Umgebung aus. Hier finden Kinder und Eltern gleichermaßen Raum für Entfaltung und Erholung inmitten einer naturbelassenen Landschaft. Die ruhige Nachbarschaft und das sichere Umfeld bieten ideale Voraussetzungen für ein harmonisches Familienleben, das von Vertrauen und Zukunftsorientierung geprägt ist.

In unmittelbarer Nähe sind vielfältige Bildungseinrichtungen zu erreichen, die den Bedürfnissen junger Familien gerecht werden. Ein Kindergarten ist bereits in nur etwa sieben Minuten zu Fuß erreichbar, während Grundschulen und weiterführende Schulen in den nahegelegenen Orten Mastershausen und Kastellaun bequem mit dem Auto oder Bus erreichbar sind. Die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, beispielsweise durch die Busstationen „Buch, Sälchen“ und „Buch, Marienweg“ in nur drei bis vier Minuten Fußweg, erleichtert den täglichen Weg zu Schule und Freizeitangeboten.

Die gesundheitliche Versorgung ist durch eine Allgemeinärztin direkt in Buch, sowie nahegelegene Ärzte und Apotheken gewährleistet. Für die Freizeitgestaltung bieten zahlreiche Spielplätze, Sportanlagen und Parks in der Umgebung vielfältige Möglichkeiten, um gemeinsam aktiv zu sein und die Natur zu genießen. Besonders hervorzuheben sind das Basketballfeld und der nahegelegene Spielplatz, die in weniger als zehn Minuten zu Fuß erreichbar sind und Kindern Raum für Bewegung und soziale Begegnungen bieten.

Auch kulinarisch und kulturell zeigt sich die Region einladend: Das Restaurant „Zum Balduinseck“ ist nur sechs Minuten zu Fuß entfernt und lädt zu genussvollen Momenten ein, während weitere gemütliche Cafés und Gasthäuser in den umliegenden Orten zu entdecken sind. Die Kombination aus naturnaher Idylle, guter Infrastruktur und einem lebendigen Gemeinschaftsleben macht Buch zu einem idealen Wohnort für Familien, die Wert auf eine sichere, gesunde und fördernde Umgebung legen.

Für Familien, die ein Zuhause in einer vertrauensvollen und zukunftsorientierten

Gemeinschaft suchen, bietet Buch eine unvergleichliche Lebensqualität, die Ruhe, Naturverbundenheit und eine liebevolle Nachbarschaft harmonisch vereint.

Objektnummer: 26347005 - 56290 Buch

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: 26347005 - 56290 Buch

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