Kastellaun

Großzügige Hochparterre-Wohnung mit neuen Fenstern und sonnigem Balkon

Objektnummer: 26347006



KAUFPREIS: 199.900 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 90 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26347006 - 56288 Kastellaun

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

Objektnummer: 26347006 - 56288 Kastellaun

Auf einen Blick

Objektnummer	26347006
Wohnfläche	ca. 90 m²
Etage	1
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1978
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	199.900 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26347006 - 56288 Kastellaun

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	16.08.2028

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	57.1 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	B
Baujahr laut Energieausweis	1978

Objektnummer: 26347006 - 56288 Kastellaun

Die Immobilie





Objektnummer: 26347006 - 56288 Kastellaun

Die Immobilie

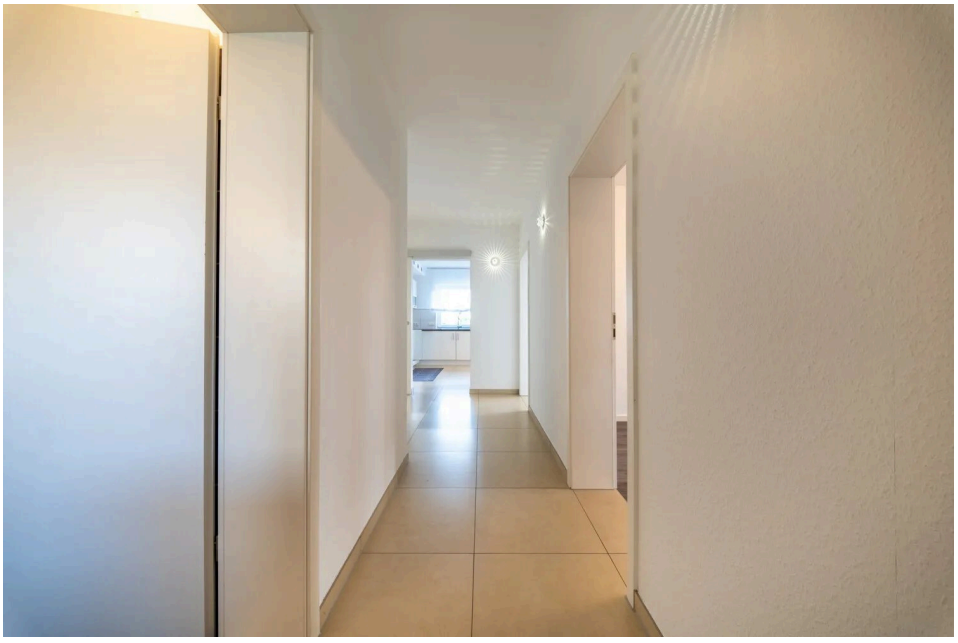




Objektnummer: 26347006 - 56288 Kastellaun

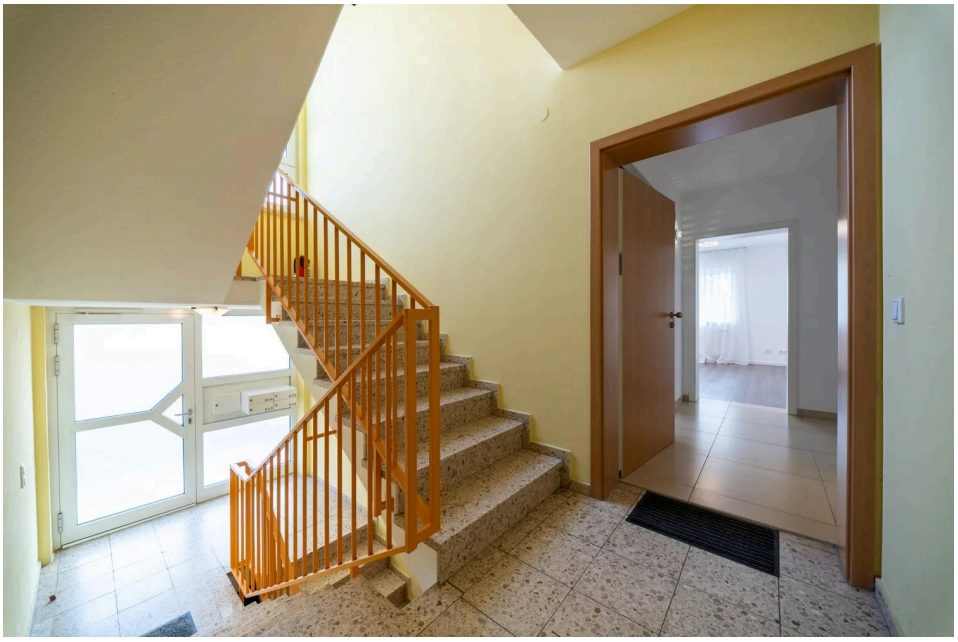
Die Immobilie





Objektnummer: 26347006 - 56288 Kastellaun

Die Immobilie





Objektnummer: 26347006 - 56288 Kastellaun

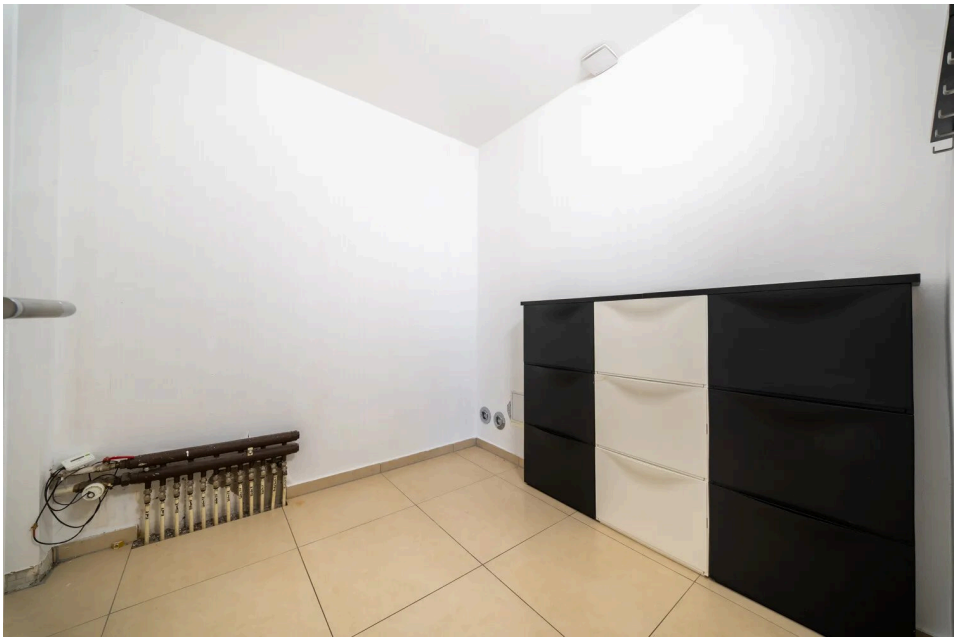
Die Immobilie





Objektnummer: 26347006 - 56288 Kastellaun

Die Immobilie



Objektnummer: 26347006 - 56288 Kastellaun

Ein erster Eindruck

Klar und aufgeräumt empfängt die Wohnung im Hochparterre mit einer angenehmen Großzügigkeit. Die Raumaufteilung spiegelt den Sinn fürs Wesentliche und zugleich das Bedürfnis nach Rückzug wider: Zwei Schlafzimmer, ein geräumiges Wohnzimmer und ein modernes Bad verteilen sich auf rund 90 Quadratmeter. Die Atmosphäre lebt von einer gelungenen Mischung aus gewachsenem Charakter und frischer Modernität, das Ergebnis sorgfältiger Pflege und gezielter Erneuerung.

Im Jahr 2024 erhielten alle Fenster eine zeitgemäße Auffrischung. Die neuen, dreifach verglasten Kunststofffenster sorgen nicht nur für eine elegante Optik, sondern lassen auch das Tageslicht angenehm in die Räume fluten und bieten einen spürbaren Zugewinn an Ruhe und Behaglichkeit. Die Fensterflächen rahmen die Außenwelt wie ein Bild, ohne aufdringlich zu wirken. Im Wohnzimmer erweitert sich der Blick auf den Balkon, der den Wohnraum sanft ins Freie verlängert, ein geschützter Ort für den ersten Kaffee am Morgen oder einen entspannten Abend.

Böden und Wände zeigen sich in gepflegtem Zustand, die gesamte Wohnung wirkt durchdacht und einladend. Die Sanierung von 2011 ist dezent präsent, ohne den ursprünglichen Charme des Hauses aus dem Jahr 1978 zu überdecken. Hier treffen ehrliche Materialien auf zeitlose Proportionen. Die zentrale Ölheizung verteilt angenehme Wärme und unterstreicht das Gefühl von Verlässlichkeit, das in jedem Raum spürbar wird.

Die Zimmer bieten viel Raum für persönliche Akzente. Ob als Schlafzimmer, Arbeitsbereich oder Gästezimmer, hier entstehen Geschichten, die sich an den Alltag anschmiegen. Das Badezimmer ist klar gestaltet, funktional und mit angenehmer Helligkeit versehen. Die Küche liegt praktisch zur Wohnung hin ausgerichtet, sodass kurze Wege und eine offene Stimmung entstehen.

Wer die Wohnung betritt, spürt sofort die Balance zwischen Tradition und Gegenwart. Sie bietet die Ruhe eines gewachsenen Wohnumfelds und gleichzeitig die Frische aktueller Ausstattung. Ein Ort, der mit jedem Tag mehr Vertrautheit schenkt und dabei offen bleibt für neue Pläne, Begegnungen und kleine Alltagsrituale.

Objektnummer: 26347006 - 56288 Kastellaun

Alles zum Standort

Kastellaun präsentiert sich als sympathischer, überschaubarer Standort mit verlässlicher Alltagsqualität und einem angenehm ruhigen Lebensumfeld. Die Gemeinde verbindet eine solide lokale Versorgungsstruktur mit einem familienorientierten Charakter und bietet damit ein Umfeld, das auf Beständigkeit, kurze Wege und ein entspanntes Wohngefühl ausgerichtet ist. Für Käufer, die Wert auf ein bodenständiges, gut eingebettetes Umfeld legen, entsteht hier ein stimmiges Gesamtbild mit klarer Orientierung an den Bedürfnissen des täglichen Lebens.

Im direkten Umfeld überzeugt Kastellaun durch eine gewachsene, angenehm persönliche Atmosphäre, in der sich Wohnen und Alltag harmonisch verbinden. Die Lage ist zentral und ermöglicht einen komfortablen Zugang zu den wichtigsten Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Gerade diese Mischung aus Ruhe, Verlässlichkeit und lokaler Nähe verleiht dem Standort eine besondere Wohnqualität.

Für den Familienalltag stehen Bildung, Versorgung und Betreuung im näheren Umfeld zur Verfügung. Schulen, Kindergärten und weitere Kinderbetreuungsangebote sind gut erreichbar und schaffen ein alltagstaugliches Umfeld für Familien. Auch die Nahversorgung ist mit EDEKA, dem Bioladen Kastellauner Biothek, Lidl und ALDI Süd bequem gesichert. Ergänzt wird das Angebot durch Apotheken, Zahnärzte und Allgemeinmediziner, sodass auch die medizinische Versorgung auf kurzem Weg erreichbar ist. Freizeit- und Bewegungsangebote sowie mehrere Bushaltestellen sorgen zusätzlich für gute Erreichbarkeit und sinnvolle Ergänzungen im Alltag. Auch der Hahn Airport ist angebunden und in regionalem Zusammenhang gut erreichbar.

Insgesamt bietet Kastellaun damit ein ruhiges, alltagsnahes Umfeld mit kurzen Wegen zu Bildung, Versorgung, Gesundheit und Freizeit – eine überzeugende Adresse für Familien, die Verlässlichkeit, Nähe und ein angenehmes Wohnumfeld schätzen.

Objektnummer: 26347006 - 56288 Kastellaun

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.Die Wohnung ist aktuell vermietet und steht ab dem Jahr 2026 zur Verfügung. Ein eigener PKW-Stellplatz, der sich direkt vor dem Haus befindet, ist im Kaufpreis bereits enthalten. Die monatliche Hausgeldzahlung beläuft sich auf 200 Euro. Die Haltung von Haustieren ist gestattet, was die Wohnung auch für Tierbesitzer attraktiv macht. Der Energieausweis wird zur Besichtigung vorgelegt.

Objektnummer: 26347006 - 56288 Kastellaun

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