Mittelstrimmig

Einfamilienhaus mit Kamin, Sauna und großzügigem Gartenensemble

Objektnummer: 26347010



KAUFPREIS: 299.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 160 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 1142 m²

Objektnummer: 26347010 - 56858 Mittelstrimmig

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

Objektnummer: 26347010 - 56858 Mittelstrimmig

Auf einen Blick

Objektnummer	26347010
Wohnfläche	ca. 160 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1997
Stellplatz	1 x Carport, 2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	299.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 133 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26347010 - 56858 Mittelstrimmig

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	10.04.2036
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	111.6 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1997

Objektnummer: 26347010 - 56858 Mittelstrimmig

Die Immobilie





Objektnummer: 26347010 - 56858 Mittelstrimmig

Die Immobilie





Objektnummer: 26347010 - 56858 Mittelstrimmig

Die Immobilie





Objektnummer: 26347010 - 56858 Mittelstrimmig

Die Immobilie





Objektnummer: 26347010 - 56858 Mittelstrimmig

Die Immobilie





Objektnummer: 26347010 - 56858 Mittelstrimmig

Die Immobilie





Objektnummer: 26347010 - 56858 Mittelstrimmig

Die Immobilie





Objektnummer: 26347010 - 56858 Mittelstrimmig

Die Immobilie





Objektnummer: 26347010 - 56858 Mittelstrimmig

Die Immobilie





Objektnummer: 26347010 - 56858 Mittelstrimmig

Die Immobilie





Objektnummer: 26347010 - 56858 Mittelstrimmig

Die Immobilie





Objektnummer: 26347010 - 56858 Mittelstrimmig

Die Immobilie





Objektnummer: 26347010 - 56858 Mittelstrimmig

Die Immobilie





Objektnummer: 26347010 - 56858 Mittelstrimmig

Die Immobilie





Objektnummer: 26347010 - 56858 Mittelstrimmig

Die Immobilie





Objektnummer: 26347010 - 56858 Mittelstrimmig

Die Immobilie





Objektnummer: 26347010 - 56858 Mittelstrimmig

Die Immobilie





Objektnummer: 26347010 - 56858 Mittelstrimmig

Die Immobilie





Objektnummer: 26347010 - 56858 Mittelstrimmig

Die Immobilie





Objektnummer: 26347010 - 56858 Mittelstrimmig

Die Immobilie





Objektnummer: 26347010 - 56858 Mittelstrimmig

Die Immobilie



Objektnummer: 26347010 - 56858 Mittelstrimmig

Ein erster Eindruck

Ein Haus, das auf Anhieb mit Großzügigkeit und einer klaren, zeitlosen Linie empfängt. Die zurückhaltende Architektur aus dem Jahr 1997 tritt auf dem weitläufigen Grundstück angenehm selbstbewusst auf, ohne sich aufzudrängen. Hier öffnen sich über etwa 160 Quadratmeter Wohnfläche fünf Räume, die dem Alltag Raum geben, sich zu entfalten. Ein schwenkbarer Kamin mit Glasfront zieht im Wohnbereich die Blicke auf sich und schafft eine Atmosphäre, die an langen Abenden Geborgenheit spendet.

Das Erdgeschoss lebt von weiten Sichtachsen, kurzen Wegen und einer Verbindung nach draußen, die wie selbstverständlich wirkt. Eine Terrasse schafft den Übergang ins Grüne, und eine weitere Terrasse bietet eine Sitzmöglichkeit im Garten, die hochwertige Außenanlage gibt dem Garten Struktur und Ruhe. Wer gerne kocht oder Gäste empfängt, findet hier fließende Übergänge zwischen den Bereichen, die das Zusammensein leicht machen. Die Garage ist direkt an den Hausflur angeschlossen, ein Detail, das den Alltag spürbar erleichtert.

Im Obergeschoss zieht sich die private Welt zurück: Zwei Schlafzimmer bieten Platz für Rückzug, für das Wachsen von Gewohnheiten und Träumen. Das Hauptschlafzimmer im Erdgeschoss ist mit einem eigenen Bad und einem Ankleidezimmer verbunden, ein Bereich, in dem der Tag sanft beginnt und abends zur Ruhe findet. Zwei Badezimmer sorgen für Komfort, ohne dass Hektik aufkommt.

Im Untergeschoss schlägt das Haus einen anderen Ton an. Hier findet sich nicht nur Stauraum, sondern auch ein Waschraum und eine Sauna, ergänzt durch Dusche und Toilette. Nach einem langen Tag wartet hier ein Ort, an dem Wärme und Stille den Körper entspannen. Die moderne PV-Anlage mit Speicher, installiert im Jahr 2024, unterstreicht das durchdachte Konzept des Hauses, nachhaltig, technisch auf dem neuesten Stand und bereit für die kommenden Jahre.

Dieses Einfamilienhaus spürt man mit jedem Schritt, von den ersten Sonnenstrahlen am Morgen bis zum letzten Licht am Kaminfeuer. Wer hier wohnt, erlebt Alltag, der sich selbstverständlich anfühlt und doch immer ein wenig besonders bleibt.

Objektnummer: 26347010 - 56858 Mittelstrimmig

Alles zum Standort

Mittelstrimmig präsentiert sich als ruhige, ländlich geprägte Gemeinde mit einem angenehm privaten Wohnumfeld und einer soliden Basis für ein familienorientiertes Leben. Die überschaubare Struktur schafft ein vertrautes Umfeld, in dem Alltag und Rückzug gleichermaßen ihren Platz finden. Für Familien besonders wertvoll sind die vorhandene Infrastruktur im Ort sowie die gute Erreichbarkeit der umliegenden Versorgungs- und Bildungsangebote, die den Standort im täglichen Leben angenehm ergänzen.

Auch im direkten Umfeld überzeugt der Ort mit einem harmonischen, naturnahen Charakter und einer gewachsenen Dorfgemeinschaft. Die Wege bleiben kurz, vieles lässt sich bequem organisieren, und gerade für Familien entsteht dadurch ein Umfeld, das Sicherheit, Verlässlichkeit und ein ruhiges Miteinander in den Vordergrund stellt. Die Lage verbindet ländliche Geborgenheit mit einer alltagstauglichen Anbindung an die umliegenden Orte.

Besonders familienfreundlich zeigt sich das Angebot rund um Bildung, Freizeit und Versorgung: Die Grundschule Mittelstrimmig liegt nur etwa 5 Minuten zu Fuß entfernt. Ergänzend stehen weitere schulische Einrichtungen im näheren Umfeld zur Verfügung. Für die jüngeren Familienmitglieder bieten sich zudem mehrere Spielplätze in etwa 5 bis 15 Minuten Fußweg an, während das Bürgerhaus Mittelstrimmig in nur rund 3 Minuten zu Fuß sowie die Strimmiger-Berg-Halle in etwa 7 Minuten zu Fuß Raum für Begegnung und gemeinschaftliche Aktivitäten schaffen. Auch der Sportplatz Mittelstrimmig ist in rund 5 Minuten zu Fuß erreichbar und unterstreicht den aktiven, familiennahen Charakter des Standorts. Für den Alltag stehen der Dorfplatz, sowie die Bushaltestelle Mittelstrimmig, Feuerwehr zur Verfügung. Damit ist die Anbindung im Ort angenehm überschaubar. Kulinarisch ergänzen das Landgasthaus Moselhöhe, sowie weitere Gastronomieangebote im erweiterten Umfeld das wohnliche Gesamtbild. Für Einkäufe, ärztliche Versorgung und Apotheken sind die umliegenden Orte gut erreichbar und runden das familiengerechte Umfeld sinnvoll ab.

Insgesamt bietet Mittelstrimmig für Familien ein ruhiges, verlässliches und bodenständiges Wohnumfeld mit kurzen Wegen zu Bildung, Freizeit und den wichtigsten Alltagsangeboten.

Objektnummer: 26347010 - 56858 Mittelstrimmig

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: 26347010 - 56858 Mittelstrimmig

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