

Arzbach

# Modernes Architektenhaus in toller Aussichtslage, 15 Min. zum ICE/ AB A3 Montabaur

VP azonosító: 24211027



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

VÉTELÁR: 650.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 230 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 662 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24211027 - 56337 Arzbach

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az els? benyomás
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24211027 - 56337 Arzbach

## Áttekintés

VP azonosító	24211027
Hasznos lakótér	ca. 230 m <sup>2</sup>
Tet? formája	Nyeregtet?
AZ INGATLAN ELÉRHET?	megállapodás szerint
Szobák	7
Hálósobák	6
FÜRD?SZOBÁK	2
ÉPÍTÉS ÉVE	2004
PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK	1 x Beálló, 1 x Garázs

Vételár	650.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 64 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 24211027 - 56337 Arzbach

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Padlófűtés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végső energiafogyasztás	70.20 kWh/m²a
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratá	04.04.2034	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	B
Energiaforrás	Gáz		

VP azonosító: 24211027 - 56337 Arzbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 24211027 - 56337 Arzbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 24211027 - 56337 Arzbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 24211027 - 56337 Arzbach

## Az ingatlan





VP azonosító: 24211027 - 56337 Arzbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 24211027 - 56337 Arzbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 24211027 - 56337 Arzbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 24211027 - 56337 Arzbach

## Az ingatlan





VON POLL  
IMMOBILIEN®

VP azonosító: 24211027 - 56337 Arzbach

## Az ingatlan

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

**FOCUS**  
**TOP**  
NATIONALES  
ARBEITGEBER  
2024  
ZUSAMMENGEFASST VON  
REUTERS/EFMD  
EQUIS

**VP**  
IMMOBILIEN  
★★★★★  
TOP 1000  
IMMOBILIEN  
ANBIETER  
VON POLL  
IMMOBILIEN  
GRUPPE

**Capital**  
PRESTIGE  
TOP 1000  
KUNDENRATIS  
★★★★★  
RECHENBEREIT  
VON POLL  
IMMOBILIEN

Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team.

Shop Koblenz | Casinostraße 3-5 | 56068 Koblenz | T.: 0261 - 97 36 907 0 | koblenz@von-poll.com | [www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

VP azonosító: 24211027 - 56337 Arzbach

## Az ingatlan



Sie möchten wissen was  
Ihre Immobilie aktuell wert ist?  
Dann lassen Sie Ihre Immobilie  
professionell und exklusiv durch  
unsere Experten bewerten.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG



VON POLL  
FINANCE®



Fordern Sie jetzt aus über 400 Banken Ihr optimales  
Finanzierungsangebot an. Kontaktieren Sie uns unverbindlich unter:

**0261 - 97 36 907 0**

Wir freuen uns darauf, Sie zu beraten!



[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

VP azonosító: 24211027 - 56337 Arzbach

## Az els? benyomás

Dieses moderne Einfamilienhaus wurde im Jahr 2004 auf einem ca. 662 m<sup>2</sup> großen Grundstück in hochwertiger und großzügiger Bauweise von einem renommierten Architekten aus der Region, unter Verwendung der besten Baumaterialien, erbaut. Eines der vielen Highlights sind die großen Fensterfronten zur Gartenseite, die Küche und Wohn-Essbereich zu lichtdurchfluteten Lebensräumen machen und einen wunderschönen Ausblick bieten, sowie die Lage in einer Anliegerstraße in einem sehr gepflegten und gehobenen Wohngebiet von Arzbach. Die hochwertige Küche mit Miele-Geräten, großzügigen Arbeitsflächen und Granitarbeitsplatte begeistert jeden Hobbykoch. Weitere Details: - Kaminvorrichtung im Wohnbereich - Deckenhohe Glastüren - Hochwertige Holz-Alu-Fenster, 2-fach verglast - Böden in belgischem Feinsteinzeug, Parkett in Eiche sowie Korkböden - Gäste WC im Erdgeschoss - Großzügiger Balkon (ca. 35 m<sup>2</sup>) mit Bangkirai-Belag und Zugang zum Garten - Begrüntes Garagendach - Größtenteils Einbauspot - Elektrische Rollläden und Außenraffstores - Weinkeller im Untergeschoss - Elternbad mit freistehender Badewanne - Kinderbad mit Wanne und Dusche (im Untergeschoss) - Zugang von allen Räumen im Untergeschoss auf die überdachte Terrasse - Diverse Abstellräume - Internet Anschluss über Kevag mit bis zu 1000 mbit möglich Das Untergeschoss könnte auch als separate Einliegerwohnung umgebaut werden. Im Abstellraum befinden sich noch Anschlüsse, die für eine Küche genutzt werden können. Der Garten ist bewusst pflegeleicht gehalten und bietet noch viele gestalterische Möglichkeiten, die von Ihnen eingebracht werden können, wie z.B. Beete, weitere Bäume, Pool. Abgerundet wird dieses tolle Familienhaus von einer Garage mit Sektional-Rolltor und Gartenzugang sowie einem Carport davor.

**VP azonosító: 24211027 - 56337 Arzbach**

## Minden a helyszínr?!

Arzbach ist eine charmante Gemeinde im Westerwaldkreis in Rheinland-Pfalz. Die idyllische Lage am Rande des Naturparks Nassau und die malerische Umgebung machen Arzbach zu einem beliebten Wohnort für Naturliebhaber und Ruhesuchende. Die Gemeinde bietet eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Kindertagesstätte, Grundschule und Freizeitangeboten. Alle sonstigen Einrichtungen des täglichen Lebens befinden sich im nahegelegenen Neuhäusel. Arzbach ist verkehrstechnisch gut angebunden. Die Gemeinde liegt in der Nähe der B49 und der A3, die eine schnelle Anbindung an die Städte Koblenz, Montabaur und Frankfurt bieten. Auch mit dem Bus ist Arzbach gut erreichbar, sodass die Bewohner bequem mobil sind. Die gute Verkehrsanbindung macht Arzbach zu einem attraktiven Wohnort für Pendler und alle, die die Vorzüge des ländlichen Lebens schätzen, aber dennoch eine gute Anbindung an größere Städte wünschen.



VP azonosító: 24211027 - 56337 Arzbach

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.4.2034. Endenergieverbrauch beträgt 70.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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.

VP azonosító: 24211027 - 56337 Arzbach

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Florian Bender

---

Casinostraße 3-5 Koblenz  
E-Mail: [koblenz@von-poll.com](mailto:koblenz@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)