

Hochstätten

Gemütliches Zuhause zum Selbstverwirklichen mit tollem Weitblick

????????? ??????????: 25416003



www.von-poll.com

???? ??????: 175.000 EUR • ??????????: ca. 125 m² • ?????????: 5 • ??????? ????: 1.047 m²

???????? ??????????: 25416003 - 55585 Hochstätten

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ??????????????
- ????????? ??????????????
- ??? ??????? ??????????????
- ?????????????????????? ??? ??????????????
- ??? ??? ??? ??????????????????
- ?????? ??????????????????????
- ?????????????????? ??????????????????????

???????? ??????????: 25416003 - 55585 Hochstätten

?? ??? ??????

???????? ??????????	25416003	????? ???????	175.000 EUR
????????????	ca. 125 m ²	??????	????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	????????????????
?????????	5	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????? ??? ??????????	4	?????????	???????
??????????	1	????????????	????????????
????? ?????????????	1890	????????????????	ca. 40 m ²
?????? ?????????????	3 x ????????????? ?????? ?????????????, 1 x ???????	????????????????????	????????, WC ????????????, ?????, ???????????????? ????????, ?????????

???????? ??????????: 25416003 - 55585 Hochstätten

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ????????????	?????	????????? ??????? ?????????????	302.40 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	07.03.2035	????????????? ????????????????? ?????????????	H
????? ????????????	?????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1890

???????? ??????????: 25416003 - 55585 Hochstätten

?? ?????????



???????? ??????????: 25416003 - 55585 Hochstätten

?? ?????????



???????? ?????????: 25416003 - 55585 Hochstätten

?? ?????????



???????? ??????????: 25416003 - 55585 Hochstätten

?? ?????????



???????? ??????????: 25416003 - 55585 Hochstätten

?? ?????????



???????? ??????????: 25416003 - 55585 Hochstätten

?? ?????????



???????? ??????????: 25416003 - 55585 Hochstätten

?? ?????????



???????? ?????????: 25416003 - 55585 Hochstätten

?? ?????????



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

???????? ??????????: 25416003 - 55585 Hochstätten

?? ?????????



Exposéplan, nicht maßstäblich

???????? ??????????: 25416003 - 55585 Hochstätten

???????



Exposéplan, nicht maßstäblich

???? ? ?????? ??? ?????? ?? ??????????. ?? ????????? ??? ????????? ??? ??? ??????????. ??? ??
???? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ??? ?????????? ??? ????????????????

???????? ??????????: 25416003 - 55585 Hochstätten

??? ?????? ???????????

Dieses historische Einfamilienhaus, das im Jahr 1890 erbaut wurde, bietet auf ca. 125 m² Wohnfläche eine vielfältige Raumaufteilung und eine solide Grundstruktur. Mit insgesamt fünf Zimmern, darunter vier Schlafzimmer, präsentiert sich diese Immobilie als ein ideales Projekt für Personen, die handwerkliches Geschick mitbringen und Lust auf eine Renovierung haben. Auf dem großzügigen Grundstück von ca. 1047 m² befinden sich neben dem Haupthaus eine große Garage, die auch für ein Wohnmobil geeignet ist, sowie eine Waschküche und ein direkter Zugang zum Garten. Auch die Freizeitmöglichkeiten kommen nicht zu kurz: Eine geräumige Terrasse, die zum Innenhof hin ausgerichtet ist, sowie ein Balkon bieten Raum für Entspannung und gesellige Stunden im Freien. Die Immobilie verfügt über doppelt verglaste Holzfenster, die im Jahr 1982 eingebaut wurden, und eine Ölheizung, die 1993 installiert wurde, inklusive 3.000 Liter Tanks. Im Wohnbereich besteht die Möglichkeit, einen Kaminofen anzuschließen, der zusätzlichen Wohnkomfort verspricht. Die Elektrik wurde 2015 erneuert, was den Einstieg in die Sanierungsarbeiten erleichtert. Ein besonderes Merkmal dieser Immobilie ist die potentielle Glasfasererschließung in der Straße, die die Möglichkeit einer schnellen Internetverbindung bietet. Damit bleiben keine Wünsche im Bereich der digitalen Ausstattung offen. Die Nutzflächen sind großzügig bemessen: Der Keller, die Garage und der Dachboden bieten ausreichend Stauraum und flexible Nutzungsmöglichkeiten, um den Wohnraum individuell zu ergänzen und zu gestalten. Die zentrale Heizungsanlage sorgt für eine gleichmäßige Wärmeverteilung und trägt zu einem angenehmen Wohngefühl bei, auch in der kälteren Jahreszeit. Der Zugang zu den öffentlichen Verkehrsmitteln und die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistern runden das Gesamtpaket dieses Hauses ab und machen es zu einer lohnenswerten Investition für die Zukunft. Der aktuelle Zustand der Immobilie erfordert eine umfassende Renovierung, die Ihnen jedoch die Möglichkeit bietet, Ihre eigenen Vorstellungen von Wohnkomfort und Gestaltung einzubringen. Nutzen Sie die Chance, dieses Objekt nach Ihren Wünschen zu modernisieren und ihr Traum vom eigenen Haus zu realisieren. Interessierte Käufer sind eingeladen, einen Besichtigungstermin zu vereinbaren, um sich einen persönlichen Eindruck zu verschaffen und die vielfältigen Möglichkeiten dieser Immobilie zu entdecken. Dieses Haus bietet trotz seines notwendigen Renovierungsbedarfs eine solide Grundlage für Ihr neues Zuhause und die Verwirklichung Ihrer Wohnträume.

???????? ??????????: 25416003 - 55585 Hochstätten

????????????????? ??? ???? ?????

- eventuell bereits Glasfaser in der Straße verlegt
- Balkon
- großzügige Terrasse zum Innenhof hin
- große Garage evtl. auch für ein Wohnmobil geeignet
- Garage mit Waschküche und Gartenzugang
- doppelt verglaste Holzfenster (Baujahr 1982)
- Kaminofen im Wohnbereich möglich
- Elektrik um 2015 erneuert
- 1993 eingebaute Ölheizung mit 3.000 Liter Tanks
- ausreichend Nutzfläche im Keller, Garage und Dachboden

???????? ??????????: 25416003 - 55585 Hochstätten

??? ??? ??? ????????????

55585 Hochstätten, ruhig gelegen in Anliegerstraße, ca. 10 min/10 km. bis Bad Kreuznach, ca. 15 min. bis A67 (Kaiserslautern/Köln), ca. 20 min bis Dreieck Bingen (Richtung Frankfurt), ca. 40/45 min. bis Mainz/Wiesbaden.

??????? ???????: 25416003 - 55585 Hochstätten

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.3.2035. Endenergiebedarf beträgt 302.40 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1890. Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

???????? ??????????: 25416003 - 55585 Hochstätten

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Nina Seichter

Kreuzstraße 39 Bad Kreuznach
E-Mail: bad.kreuznach@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com