

Maroth

# Bauernhaus mit Nebengebäude naturnah zur Tierhaltung für Hundefreunde geeignet - Maroth bei Dierdorf

???????? ??: 25189020



???? ??: 289.000 EUR • ??: ca. 142 m<sup>2</sup> • ??: 5 • ??: 2.661 m<sup>2</sup>

??????? ???????? : 25189020 - 56271 Maroth

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ??????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ??????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

??????? ?????????: 25189020 - 56271 Maroth

?? ??? ??????

|                  |            |
|------------------|------------|
| ??????? ???????? | 25189020   |
| ??????????       | ca. 142 m² |
| ????????         | 5          |
| ?????????? ???   | 4          |
| ????????         | 1          |
| ???? ??????????? | 1913       |

|               |                                                                                       |
|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ???? ??????   | 289.000 EUR                                                                           |
| ?????         | ???????????                                                                           |
|               | ??????????????                                                                        |
| ??????????    | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ????????      | ???????                                                                               |
| ????????????? |                                                                                       |
| ???????       | ???????, WC<br>????????????, ??????,<br>?????,<br>???????????????                     |
|               | ?????????                                                                             |

??????? ?????????: 25189020 - 56271 Maroth

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

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

?????

??????? ???????: 25189020 - 56271 Maroth

?? ????????





???????? ???????? : 25189020 - 56271 Maroth

?? ????????



??????? ???????? : 25189020 - 56271 Maroth

?? ????????



??????? ???????? : 25189020 - 56271 Maroth

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

Charmantes Anwesen mit Scheune und großem Erweiterungspotential Zum Verkauf steht ein modernes Einfamilienhaus, das 1913 erbaut und 2021 umfassend modernisiert wurde. Die Immobilie bietet eine großzügige Wohnfläche von ca. 142 m<sup>2</sup> und befindet sich auf einem beeindruckenden Grundstück von ca. 2661 m<sup>2</sup>. Ein besonderes Highlight ist das Vorkaufsrecht für weitere 10.000 m<sup>2</sup> Land, das sich direkt an die bestehende Grundstücksfläche anschließt, ideal für alle, die ihre Wohnträume weiter ausbauen oder eine Tierhaltung integrieren möchten. Das Wohnhaus umfasst insgesamt 6 Zimmer, davon 4 Schlafzimmer, die ausreichend Platz für eine Familie oder Gäste bieten. Ein modernes Badezimmer sorgt für den nötigen Komfort. Bei der letzten Modernisierung im Jahr 2021 wurden alle Türen und Fenster erneuert, was sowohl die Energieeffizienz als auch das Wohnklima positiv beeinflusst. Zudem wurden sämtliche Böden und Decken in diesem Zuge neu gestaltet, um ein zeitgemäßes Wohnambiente zu schaffen. Ein Kaminofen im Wohnzimmer sorgt für behagliche Wärme an kühlen Tagen und unterstreicht das einladende Ambiente des Hauses. Die neuwertige Einbauküche bietet alle Annehmlichkeiten, die man sich wünscht, um kulinarische Genüsse zu zaubern. Zusätzlich zur Wohnfläche gibt es eine großzügige Scheune mit ca. 150 m<sup>2</sup>, die vielfältige Nutzungsoptionen eröffnet – sei es als Lagerraum, Werkstatt oder für die Tierhaltung. Eine Garage gehört ebenfalls zur Immobilie und rundet das Angebot ab. Die Lage des Hauses bietet trotz seiner ländlichen Umgebung gute Anbindungen an die umliegenden Städte und Ortschaften. Der große Garten bietet viel Raum zur Entspannung und diverse Gestaltungsmöglichkeiten. Die Kombination aus modernem Wohnkomfort und landwirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeiten macht dieses Angebot besonders attraktiv. Zusammengefasst stellt dieses Einfamilienhaus eine herausragende Gelegenheit für Käufer dar, die auf der Suche nach einem modernen Wohnsitz in Kombination mit großflächigem Grundbesitz sind. Ob Sie ein Zuhause für Ihre Familie suchen oder die Flächen für Tierhaltung und Hobby nutzen möchten – diese Immobilie bietet Ihnen alle Freiheiten, ihre Wünsche zu verwirklichen. Eine Besichtigung könnten Sie von den Vorzügen dieser Immobilie überzeugen.



??????? ?????????: 25189020 - 56271 Maroth

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

- alle Türen und Fenster neu
- alle Böden und Decken neu
- Kaminofen
- neuwertige Einbauküche
- Scheune ca. 150qm
- Garage
- Vorkaufsrecht für weitere 10.000 qm direkt am Haus
- Stall
- Tenne

??????? ?????????: 25189020 - 56271 Maroth

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

Maroth am Westrand des Oberen Westerwalds ist seit alters her Grenzort. Der durchfließende Grenzbach trennte früher das Königreich Preußen vom Herzogtum Nassau, heute ist er Grenze zwischen dem Westerwaldkreis und dem Landkreis Neuwied. Der Waldsee ist neben der Klingelwiese, der Krombachtalsperre und dem Postweiher der vierte ausgewiesene Badesee im rheinland-pfälzischen Teil des Westerwalds. Im Ortszentrum bietet die Alte Schule als Dorfgemeinschaftshaus Platz für Veranstaltungen. Die alte Schulglocke ist seit 1976 wieder in Betrieb und wird auch zu Trauerfällen geläutet, da es in Maroth keine Kapelle gibt. Entfernung zwischen der Gemeinde Maroth und den Städten des Landes Köln 65km Frankfurt 88km

??????? ?????????: 25189020 - 56271 Maroth

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

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 Handelsregistrauszugs, 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.

???????? ??????????: 25189020 - 56271 Maroth

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

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

Lars Luscher

---

Grabenstraße 46 Limburg  
E-Mail: [limburg@von-poll.com](mailto:limburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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