Sankt Katharinen / Steinshardt

Einfamilienhaus mit vielseitigen Möglichkeiten – Gestalten Sie Ihr neues Zuhause!

VP azonosító: 25325008

VÉTELÁR: 199.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 100 m^2 • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 860 m^2

VP azonosító: 25325008 - 53562 Sankt Katharinen / Steinshardt

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25325008 - 53562 Sankt Katharinen / Steinshardt

Áttekintés

VP azonosító	25325008
Hasznos lakótér	ca. 100 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	5
FÜRDOSZOBÁK	1
ÉPÍTÉS ÉVE	1970
PARKOLÁSI LEHETOSÉGEK	1 x Beálló

Vételár	199.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2022
Felszereltség	Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 25325008 - 53562 Sankt Katharinen / Steinshardt

Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Pellet
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	11.03.2035
Energiaforrás	Vegyes tüzelésu (pellet)

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	354.70 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1970

VP azonosító: 25325008 - 53562 Sankt Katharinen / Steinshardt

Az ingatlan

VP azonosító: 25325008 - 53562 Sankt Katharinen / Steinshardt

Az ingatlan

VP azonosító: 25325008 - 53562 Sankt Katharinen / Steinshardt

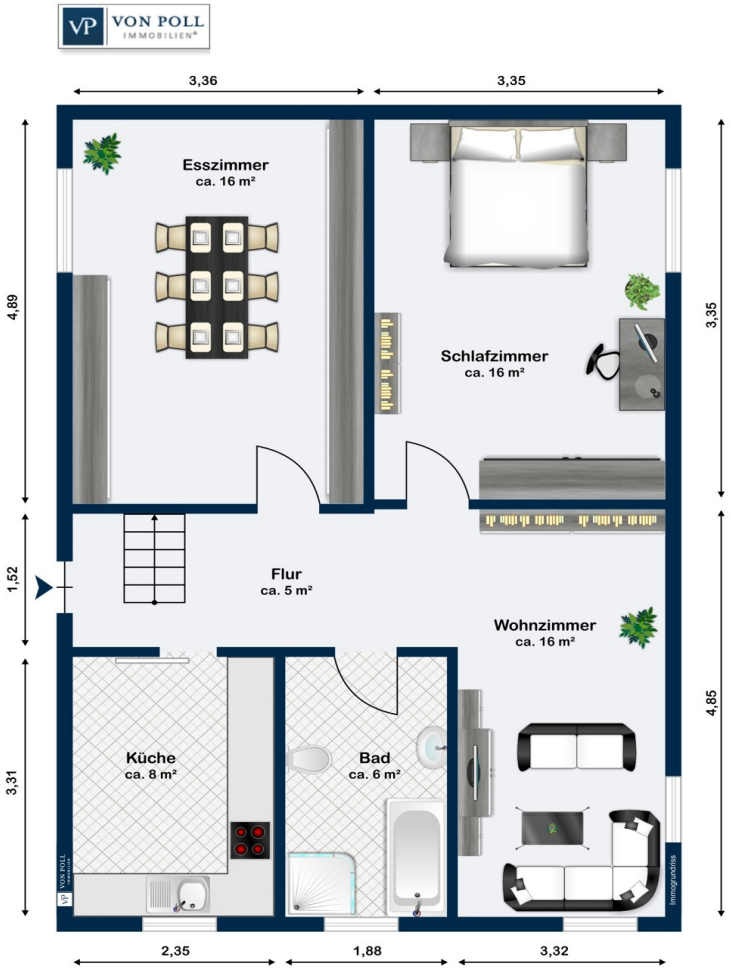
Az ingatlan

VP azonosító: 25325008 - 53562 Sankt Katharinen / Steinshardt

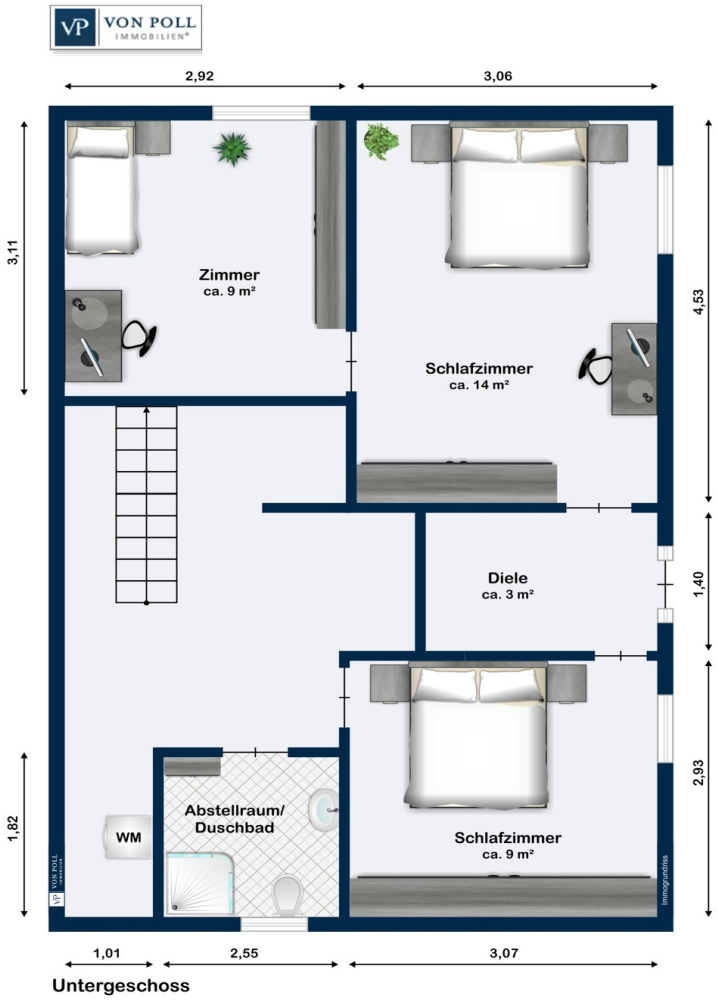
Az ingatlan

VP azonosító: 25325008 - 53562 Sankt Katharinen / Steinshardt

Alaprajzok



Obergeschoss



Untergeschoss

Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelosséget.

VP azonosító: 25325008 - 53562 Sankt Katharinen / Steinshardt

Az elso benyomás

Zum Verkauf steht ein Einfamilienhaus aus dem Jahr 1970 mit einer Wohnfläche von ca. 100 m² auf einem großzügigen Grundstück von ca. 860 m². Diese Immobilie bietet eine ideale Wohnumgebung für Familien und wartet darauf, individuell gestaltet zu werden.

Das Haus befindet sich in einer ruhigen Wohngegend, die sich hervorragend für Familien eignet. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel sind schnell erreichbar und sorgen für eine gute Infrastruktur.

Die Raumaufteilung ist funktional und praktisch: Im Erdgeschoss befinden sich ein gemütliches Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, ein Esszimmer mit direktem Zugang zur Treppe ins Untergeschoss sowie ein Badezimmer. Die angrenzende Küche ist zweckmäßig gestaltet und bietet ausreichend Platz.

Im Untergeschoss stehen zwei weitere Schlafzimmer sowie ein Durchgangszimmer zur Verfügung, das flexibel genutzt werden kann – sei es als Arbeitszimmer, Kinderzimmer oder zusätzlicher Wohnraum. Zudem gibt es einen Abstellraum, der sich in ein zusätzliches Badezimmer umwandeln lässt, um den Wohnkomfort weiter zu verbessern.

Ein echtes Highlight ist der großzügige Garten, der viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Die weitläufige Rasenfläche lädt zum Entspannen ein und eignet sich ideal für gesellige Abende oder als Spielbereich für Kinder. Direkt neben dem Haus befindet sich zudem eine kleine Terrassenfläche, die aktuell als Abstellbereich genutzt wird.

Zum Haus gehört außerdem ein praktischer Carport, der Ihr Fahrzeug zuverlässig vor Witterungseinflüssen schützt.

Für eine nachhaltige Wärmeversorgung sorgt die Holzpelletheizung, die im Jahr 2022 erneuert wurde.

Diese Immobilie bietet ihren zukünftigen Eigentümern vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und ist ideal für Familien, die eine ruhige Lage in einer gewachsenen Nachbarschaft schätzen.

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder eine Besichtigung zur Verfügung. Lassen Sie sich bei einem persönlichen Rundgang von den Vorzügen dieses Hauses

überzeugen!

VP azonosító: 25325008 - 53562 Sankt Katharinen / Steinshardt

Részletes felszereltség

Individuelle Modernisierungen/Sanierungen wurden in den Jahren von 1990 bis 2022 durchgeführt.

VP azonosító: 25325008 - 53562 Sankt Katharinen / Steinshardt

Minden a helyszínrol

Sankt Katharinen liegt idyllisch in Rheinland-Pfalz und bietet eine attraktive Mischung aus ländlicher Ruhe und guter Anbindung an städtische Zentren. Diese Gemeinde ist von malerischer Natur umgeben, was sie zu einem idealen Wohnort für Naturliebhaber macht.

In unmittelbarer Nähe finden Sie diverse Einkaufsmöglichkeiten. In Sankt Katharinen selbst gibt es mehrere Supermärkte, Bäckereien und kleinere Fachgeschäfte, die den täglichen Bedarf decken. Größere Einkaufszentren und zusätzliche Geschäfte sind in den nahegelegenen Städten Linz am Rhein und Bad Honnef zu finden.

Die Gemeinde verfügt über eine Grundschule und mehrere Kindergärten. Weiterführende Schulen befinden sich in Linz am Rhein und Bad Honnef, die beide gut erreichbar sind. Die Gesundheitsversorgung in Sankt Katharinen ist ebenfalls gewährleistet. Ein Allgemeinarzt und eine Zahnarztpraxis sind direkt in der Gemeinde ansässig. Weitere Fachärzte und das St. Franziskus-Krankenhaus befinden sich in Linz am Rhein.

Die Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten in und um Sankt Katharinen sind vielfältig. Die umliegenden Wälder und Wanderwege laden zu Spaziergängen, Wanderungen und Radtouren ein. Der Naturpark Rhein-Westerwald bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Naherholung. Zudem gibt es in Sankt Katharinen Sportvereine und einen Reitverein. Der nahegelegene Rhein lädt zu weiteren Freizeitaktivitäten wie Schifffahrten oder Picknicks ein.

Sankt Katharinen ist gut an das Verkehrsnetz angebunden. Die Bundesstraße B42 ist schnell erreichbar und bietet Anschluss an die A3 und A61, wodurch Städte wie Bonn, Köln und Koblenz gut erreichbar sind. Zudem gibt es regelmäßige Busverbindungen nach Linz am Rhein, von wo aus Sie Anschluss an das regionale Bahnnetz haben.

Die Umgebung von Sankt Katharinen bietet eine Vielzahl von kulturellen Veranstaltungen und Sehenswürdigkeiten. Die historischen Altstädte von Linz am Rhein und Bad Honnef laden zu Entdeckungstouren ein. Das jährliche Weinfest in Linz und verschiedene lokale Märkte und Feste bieten abwechslungsreiche Unterhaltungsmöglichkeiten.

Sankt Katharinen kombiniert die Vorteile eines ruhigen, naturnahen Wohnens mit der Nähe zu städtischen Annehmlichkeiten und bietet damit eine hohe Lebensqualität für Familien, Paare und Einzelpersonen.

VP azonosító: 25325008 - 53562 Sankt Katharinen / Steinshardt

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 11.3.2035.
Endenergiebedarf beträgt 354.70 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pellet.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970.
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.

VP azonosító: 25325008 - 53562 Sankt Katharinen / Steinshardt

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Claudia Fischer-Eick

Marktplatz 27, 53545 Linz am Rhein
Tel.: +49 2644 - 80 82 834
E-Mail: linz@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelosségkizárásához

www.von-poll.com