Lautzenbrücken

EFH mit großem Grundstück ca. 2 min. bis Bad Marienberg.

Objektnummer: 23189067

KAUFPREIS: 299.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 116 m^2 • **ZIMMER:** 4 • **GRUNDSTÜCK:** 930 m^2

Objektnummer: 23189067 - 56472 Lautzenbrücken

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

Objektnummer: 23189067 - 56472 Lautzenbrücken

Auf einen Blick

Objektnummer	23189067
Wohnfläche	ca. 116 m²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	2004
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	299.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 50 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC

Objektnummer: 23189067 - 56472 Lautzenbrücken

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieausweis gültig bis	27.04.2033
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	129.80 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D

Objektnummer: 23189067 - 56472 Lautzenbrücken

Die Immobilie

Objektnummer: 23189067 - 56472 Lautzenbrücken

Die Immobilie

Objektnummer: 23189067 - 56472 Lautzenbrücken

Die Immobilie

Objektnummer: 23189067 - 56472 Lautzenbrücken

Die Immobilie

Objektnummer: 23189067 - 56472 Lautzenbrücken

Die Immobilie

Objektnummer: 23189067 - 56472 Lautzenbrücken

Die Immobilie

Objektnummer: 23189067 - 56472 Lautzenbrücken

Die Immobilie

Objektnummer: 23189067 - 56472 Lautzenbrücken

Die Immobilie

Objektnummer: 23189067 - 56472 Lautzenbrücken

Ein erster Eindruck

In einem sehr schönen ruhigen Wohngebiet befindet sich diese junge Einfamilienhaus aus dem Jahr 2004. Klassische Aufteilung mit großzügigem Wohnen/Essen und angrenzender Küche sowie dem Hauswirtschaftsraum mit integriertem Gäste-WC im EG. Im DG drei Schlafzimmer und das Bad. Perfekt für die kleine Familie oder ein Pärchen mit dem Wunsch nach Platz für Home-Office. Eine große Doppelgarage (ca. 50 m²) bietet Stauraum. Das ca. 930 m² große Grundstück ist wunderschön angelegt, mit großzügiger Terrasse und Rasenflächen. Lautzenbrücken ist nur ein Katzensprung von Bad Marienberg entfernt, wo Sie alles für das tägliche Leben finden können. Das Haus ist kurzfristig verfügbar.

Objektnummer: 23189067 - 56472 Lautzenbrücken

Ausstattung und Details

Massivhaus der Firma Kern-Haus aus dem Jahre 2004.
Innenrenovierung (Böden, Malerarbeiten, Bad) und Anstrich der Fassade sind erforderlich.

Objektnummer: 23189067 - 56472 Lautzenbrücken

Alles zum Standort

Die Ortsgemeinde Lautzenbrücken ist eine lebendige und kreative Gemeinde im Norden der Verbandsgemeinde Bad Marienberg. Die Gemeinde zeichnet sich dadurch aus, dass sowohl Dorfleben und Dorfgemeinschaft hohe Güter sind, die vielfältig gepflegt werden, als auch durch die gute Infrastruktur, die stetig weiterentwickelt wird. Früher gab es einen aktiven Basalt-Abbau, heute ist Lautzenbrücken eine schmucke Wohngemeinde, mitten im Grünen aus Wald, Wiesen und Feldern mit etwas Landwirtschaft in der Gemarkung. Lautzenbrücken liegt mit seinen rund 450 Einwohner:innen auf rd. 500 Meter Höhe unterhalb der Bundesstraße 414, der alten Köln-Leipziger-Handelsstraße. Im Norden fließt die Kleinen Nister am Dorfweiher entlang, bevor sie am „Deutschen Eck des Westerwaldes“ in die Große Nister mündet. Zur Ortsgemeinde gehören die beiden kleinen Ortsteile Hohensayn und die Eisenkaute. Lautzenbrücken vereinigt die Vorzüge der guten Infrastruktur mit den Annehmlichkeiten einer ruhigen und entspannten Wohnumgebung. In der Stadt Bad Marienberg, wenige Fahrminuten entfernt, findet man Kitas, alle Schulformen, die komplette Nahversorgung, Ärzten, Verwaltung, Hallenbad, Wildpark und viele andere Freizeit- und Erholungsangebote. Lautzenbrücken selbst bietet mit der großzügige Grillhütte mit Anbau, modernem Dorfgemeinschaftshaus, der Mehrzweckhalle mit Kegelbahn, einem Kinderspielplatz, einem naturnahen Spielplatz, einem Mehrgenerationenplatz mit Outdoorfitnessgeräten, dem Weiher, Wanderwegen und dem neuen Dorfplatz im Zentrum des Dorfes genügend Möglichkeiten das vielfältige Dorfleben zu genießen, aber auch private Feiern durchzuführen. Ein buntes Bürger:innenprogramm sorgt für Abwechslung und die Möglichkeit sich im Dorf zu begegnen und gemeinsam etwas zu unternehmen: Dorf- und Kinderfest, Maifeierlichkeiten, Kulturveranstaltungen, Konzerte, Lesungen, Kindertheater, vierzehntägige Klöntheke als Dorftreffpunkt, Gemeindeausflüge, Spinnstube für Handwerkliches, Sankt Martin sowie umfangreiches Advents- und Weihnachtsprogramm und viele weitere Veranstaltungen und Angebote. Leerstand ist in Lautzenbrücken kein Thema, dafür gibt es mit dem Neubaugebiet „Lautzenbrücken-Süd“ immer noch die Möglichkeit, auch selbst Lautzenbrückerin oder Lautzenbrücker zu werden und sich den Traum vom Eigenheim zu erfüllen.

Objektnummer: 23189067 - 56472 Lautzenbrücken

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.4.2033. Endenergieverbrauch beträgt 129.80 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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: 23189067 - 56472 Lautzenbrücken

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Lars Luscher

Grabenstraße 46 Limburg
E-Mail: limburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com