

Molsberg

Umfangreich sanierter Bungalow mit großer Einliegerwohnung und traumhaftem Fernblick

Objektnummer: 25014090



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 399.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 248 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 1.198 m²

Objektnummer: 25014090 - 56414 Molsberg

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

Objektnummer: 25014090 - 56414 Molsberg

Auf einen Blick

Objektnummer	25014090	Kaufpreis	399.000 EUR
Wohnfläche	ca. 248 m ²	Haus	Bungalow
Zimmer	7	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	5		
Badezimmer	2		
Baujahr	1964		
Stellplatz	2 x Garage	Modernisierung / Sanierung	2016
		Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Terrasse, Gäste- WC, Kamin, Garten/- mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25014090 - 56414 Molsberg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	67.20 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	16.09.2035	Energieeffizienzklasse	B
Befeuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1964

Objektnummer: 25014090 - 56414 Molsberg

Die Immobilie



Objektnummer: 25014090 - 56414 Molsberg

Die Immobilie



Objektnummer: 25014090 - 56414 Molsberg

Die Immobilie



Objektnummer: 25014090 - 56414 Molsberg

Die Immobilie



Objektnummer: 25014090 - 56414 Molsberg

Die Immobilie



Objektnummer: 25014090 - 56414 Molsberg

Die Immobilie



Objektnummer: 25014090 - 56414 Molsberg

Die Immobilie



Objektnummer: 25014090 - 56414 Molsberg

Die Immobilie



Objektnummer: 25014090 - 56414 Molsberg

Die Immobilie

A group of ten professional real estate agents, five men and five women, are posed in a modern office setting. They are dressed in business attire and are sitting on a light-colored sofa. The office has large windows overlooking a cityscape. The Von Poll Immobilien logo is visible in the top left corner of the image.

VP 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

FOCUS
TOP
WALDORF & ASSOCIATES
2024
BEST REAL ESTATE
AGENCY
IN THE
MKT. AREA

VP
Beste Immobilienfirma
2023
★★★★★
von 3 Bewertern
TOP 2023
Im Top 100
Immobilienfirmen Europas
VON POLL IMMOBILIEN
KOBLENZ

Capital
REALTY AGENCY
TOP-MÄKLER KOBLENZ
★★★★★
REKOMMENDATION BY
VON POLL IMMOBILIEN

Objektnummer: 25014090 - 56414 Molsberg

Die Immobilie



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

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

Objektnummer: 25014090 - 56414 Molsberg

Die Immobilie



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Objektnummer: 25014090 - 56414 Molsberg

Ein erster Eindruck

Umgeben von einer malerischen Natur, befindet sich dieser gepflegte, im Jahre 2015 umfangreich sanierte Bungalow im kleinen Ort Molsberg bei Wallmerod.

Die großzügige Hauptwohnung im Erdgeschoss ermöglicht Ihnen komfortables Wohnen auf einer Ebene und überzeugt mit einem lichtdurchfluteten, offenen Wohn-/Essbereich mit integrierter Küche, drei Schlafzimmern, einem modernen Badezimmer mit Wanne und Dusche, einem Gäste-WC sowie einer weitläufigen Dachterrasse mit Weitblick ins Grüne.

Über einen separaten Eingang erreichen Sie die ca. 95 qm große Einliegerwohnung im Untergeschoss. Hier erwarten Sie ein Wohnzimmer, 2 Schlafzimmer, ein modernes Duschbad sowie eine kleine Küche.

Besonderheiten:

- offener Wohn-/Essbereich
- gepflegte, offene Einbauküche in Hauptwohnung
- modernes Bad mit Wanne und Dusche in Hauptwohnung
- Pellet-betriebener Kamin
- großzügige Terrasse mit unverbaubarem Fernblick
- Balkonkraftwerk
- Garten mit zusätzlicher Terrasse
- separate 3-Zimmer-Einliegerwohnung im Untergeschoss

Zwei Garagenstellplätze runden das Angebot ab.

Objektnummer: 25014090 - 56414 Molsberg

Ausstattung und Details

Sanierungen/Modernisierungen:

2015/2016:

- neue Öl-Heizung
- neue Elektrik
- neuer Estrich im Wohn-/Essbereich sowie Bad
- neue Bäder inkl. Wasserleitungen
- neue Böden Hauptwohnung
- elektrische Rollläden in Hauptwohnung
- tlw. neue Fenster in Hauptwohnung
- neue Innentüren in Hauptwohnung
- neue Küche
- Pellet-Kamin

2017:

- Neuanlegung vordere Terrasse + Weg zum Keller

2018:

- Neupflasterung Hof und Wege

2020:

- neue Außen-Fensterbänke im Erdgeschoss
- Elektrische Garagentore (3x)
- Tlw. Neu-Eindeckung Dach

2022:

- Balkonkraftwerk

2023:

- Dachterrasse + Bodenspots

2024:

- Begradigung Garten

Objektnummer: 25014090 - 56414 Molsberg

Alles zum Standort

Die kleine Stadt Molsberg gehört der Verbandsgemeinde Wallmerod an.

In etwa 1 km entfernten Wallmerod finden Sie alle Geschäfte des Täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheken, Kindergärten und Schulen.

Molsberg liegt direkt an der B8, die den Ort Limburg an der Lahn und Hachenburg verbindet.

Über die B8 ist die A3 schnell erreichbar.

Regionale Verbindungen bestehen über Kreis- und Landstraßen zu den Nachbarorten Wallmerod, Hundstagen und Nentershausen.

Nähe zu Zentren:

Limburg an der Lahn (ca.10 km)

Montabaur (ca. 20 km)

Koblenz (ca. 45km)

Frankfurt am Main (ca. 70km)

Objektnummer: 25014090 - 56414 Molsberg

Weitere Informationen

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: 25014090 - 56414 Molsberg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Florian Bender

Casinostraße 3-5, 56068 Koblenz

Tel.: +49 261 - 97 36 907 0

E-Mail: koblenz@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com