

Waldesch

Großzügige Doppelhaushälfte in Waldnähe

Objektnummer: 25014122



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 430.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 210 m² • ZIMMER: 6.5 • GRUNDSTÜCK: 557 m²

Objektnummer: 25014122 - 56323 Waldesch

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

Objektnummer: 25014122 - 56323 Waldesch

Auf einen Blick

Objektnummer	25014122
Wohnfläche	ca. 210 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6.5
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1978
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	430.000 EUR
Haus	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25014122 - 56323 Waldesch

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl	Energieausweis	VERBRAUCH
Energieausweis gültig bis	15.10.2035	Endenergieverbrauch	128.00 kWh/m²a
Befuerung	Öl	Energie-Effizienzklasse	D
		Baujahr laut Energieausweis	1995

Objektnummer: 25014122 - 56323 Waldesch

Die Immobilie



Objektnummer: 25014122 - 56323 Waldesch

Die Immobilie



Objektnummer: 25014122 - 56323 Waldesch

Die Immobilie



Objektnummer: 25014122 - 56323 Waldesch

Die Immobilie



Objektnummer: 25014122 - 56323 Waldesch

Die Immobilie



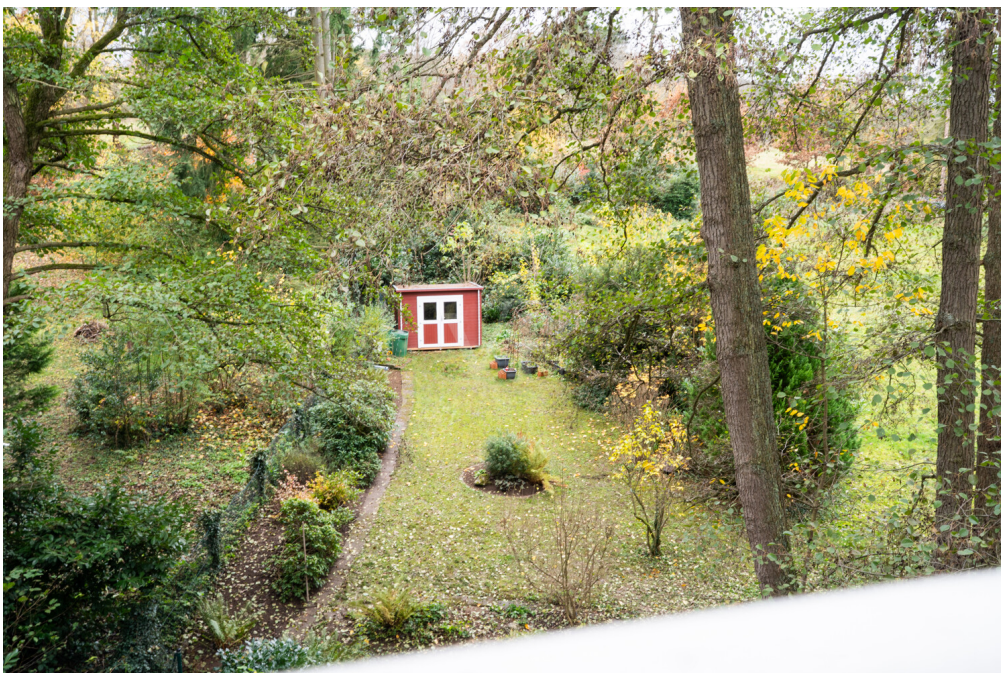
Objektnummer: 25014122 - 56323 Waldesch

Die Immobilie



Objektnummer: 25014122 - 56323 Waldesch

Die Immobilie



Objektnummer: 25014122 - 56323 Waldesch

Die Immobilie



Objektnummer: 25014122 - 56323 Waldesch

Die Immobilie



Objektnummer: 25014122 - 56323 Waldesch

Die Immobilie



VP

VON POLL
IMMOBILIEN®

A group of 12 people, 7 men and 5 women, dressed in professional business attire, are posed in a modern office environment. They are standing and sitting on a large grey sofa in front of floor-to-ceiling windows that offer a panoramic view of a city. The atmosphere is professional and collaborative.

FOCUS

TOP

NATIONALER
FACHZEITUNG
2024

WIRTSCHAFTS
UND
WIRTSCHAFTS
ZEITUNG

VP

IMMOBILIEN

★★★★★

IN DER 100
BESTEN
UND
VON POLL IMMOBILIEN

Capital

WIRTSCHAFTS
ZEITUNG

Top Makler Koblenz

★★★★★

WIRTSCHAFTS
UND
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

Objektnummer: 25014122 - 56323 Waldesch

Die Immobilie

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG

VP VON POLL
FINANCE

PREMIUM FINANZIERUNGSSERVICE MIT VON POLL FINANCE

- 1 IHRE PERSÖNLICHE BONITÄTSBESCHEINIGUNG**
 - Sie kommen in die erste Reihe der Suchinteressenten - auch bei privaten Eigentümern und anderen Maklern
 - Schnelle Reservierung Ihrer Wunschimmobilie
 - Unterlagenservice (gerne durch Kurier, Vor-Ort-Service)
- 2 WUNSCHIMMOBILIE FINDEN**
 - Kostenlose Wertermittlung nach Sprengnetter
 - Wertvolle Tipps zur Immobiliensuche
 - Aufnahme in den Secret-Sale bei VON POLL IMMOBILIEN
- 3 TOP KONDITIONEN AUS 400 DARLEHENSGEBERN**
 - Zeit und Geld sparen durch umfassenden Zinsvergleich
 - Premium-Partnerschaften
 - Persönlicher Ansprechpartner vor Ort der ING (ohne Mehrkosten)
- 4 FINANZIERUNGSZUSAGE**
 - Besprechung Darlehensvertrag
 - Besprechung Auszahlungsvoraussetzungen
 - Analyse der Kreditrisiken nach DIN 77230
- 5 AFTER SALES**
 - Betreuung der Kreditauszahlung | Übergabe der Immobilie
 - Hausschutz-Brief
 - Service beim Anmelden von Gas, Wasser und Strom



www.vp-finance.de

VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.



www.von-poll.com

Objektnummer: 25014122 - 56323 Waldesch

Ein erster Eindruck

In einer herrlich ruhigen Randlage, umgeben von einem weiten Blick ins Grüne, präsentiert sich diese einladende Doppelhaushälfte, die sich mit großzügigen über 200 m² Wohnfläche auf vier Etagen erstreckt. Ein Zuhause, das Behaglichkeit und Raumgefühl auf harmonische Weise vereint.

Die Immobilie wurde über die Jahre hinweg immer wieder modernisiert und gepflegt. Die Sanierungshistorie im Überblick:

Fenster: überwiegend vor ca. 8 Jahren erneuert

Wohnzimmerboden: vor etwa 6 Jahren stilvoll erneuert

Ofen: ebenfalls vor 6 Jahren installiert

Badezimmer im Untergeschoss : im Zeitraum 2000–2005 modernisiert

Badezimmer im Obergeschoss und separates WC: im Jahr 2012 vollständig neu gestaltet

Haustür: vor ca. 6 Jahren erneuert

Der wunderschöne Garten mit seinem idyllischen Bachlauf lädt zum Entspannen ein und schafft eine zauberhafte Atmosphäre mitten im Grünen.

Eine großzügige Doppelgarage sowie praktische Nutzräume runden dieses attraktive Angebot ab.

Objektnummer: 25014122 - 56323 Waldesch

Alles zum Standort

Die Ortsgemeinde Waldesch, auch Tor zum Hunsrück genannt, liegt am südlichen Rand des Koblenzer Stadtwaldes. Die Einkaufsmöglichkeiten im Ort bieten alles für den täglichen Bedarf. Familienfreundlich zeigt sich Waldesch mit eigenem Kindergarten und Grundschule.

Verkehrsanbindung:

Durch die schnelle Anbindung an die A 61 ist die Lage auch für Pendler äußerst interessant. Über die Hunsrückhöhenstraße, die Bundesstraße 327, ist Koblenz in ca. 10 Autominuten zu erreichen.

Objektnummer: 25014122 - 56323 Waldesch

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 15.10.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 128.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995.
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 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.

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: 25014122 - 56323 Waldesch

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