

Wallmerod

# Großzügiges Ein-/Zweifamilienhaus in wunderschönem Wohngebiet – flexibel nutzbar und sofort bezugsbereit

Objektnummer: 25211036W



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

**KAUFPREIS: 595.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 276 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 920 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 25211036W - 56414 Wallmerod**

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

Objektnummer: 25211036W - 56414 Wallmerod

## Auf einen Blick

|              |                              |             |   |
|--------------|------------------------------|-------------|---|
| Objektnummer | 25211036W                    | Kaufpreis   | 595.000 EUR   |
| Wohnfläche   | ca. 276 m <sup>2</sup>       | Haus        | Einfamilienhaus   |
| Zimmer       | 9                            | Provision   | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Schlafzimmer | 8                            |             |   |
| Badezimmer   | 3                            |             |   |
| Baujahr      | 1998                         |             |   |
| Stellplatz   | 5 x Freiplatz, 3 x<br>Garage | Bauweise    | Massiv  |
|              |                              | Nutzfläche  | ca. 128 m <sup>2</sup>  |
|              |                              | Ausstattung | Terrasse, Gäste-<br>WC, Sauna, Kamin,<br>Einbauküche,<br>Balkon                       |

Objektnummer: 25211036W - 56414 Wallmerod

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                 |                             |                            |
|----------------------------|-----------------|-----------------------------|----------------------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung | Energieausweis              | BEDARF                     |
| Wesentlicher Energieträger | Öl              | Endenergiebedarf            | 93.60 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 22.07.2035      | Energie-Effizienzklasse     | C                          |
| Befeuernng                 | Öl              | Baujahr laut Energieausweis | 1998                       |

Objektnummer: 25211036W - 56414 Wallmerod

## Die Immobilie



Objektnummer: 25211036W - 56414 Wallmerod

## Die Immobilie



Objektnummer: 25211036W - 56414 Wallmerod

## Die Immobilie



Objektnummer: 25211036W - 56414 Wallmerod

## Die Immobilie



Objektnummer: 25211036W - 56414 Wallmerod

## Die Immobilie



Objektnummer: 25211036W - 56414 Wallmerod

## Die Immobilie



Objektnummer: 25211036W - 56414 Wallmerod

## Die Immobilie



Objektnummer: 25211036W - 56414 Wallmerod

## Die Immobilie



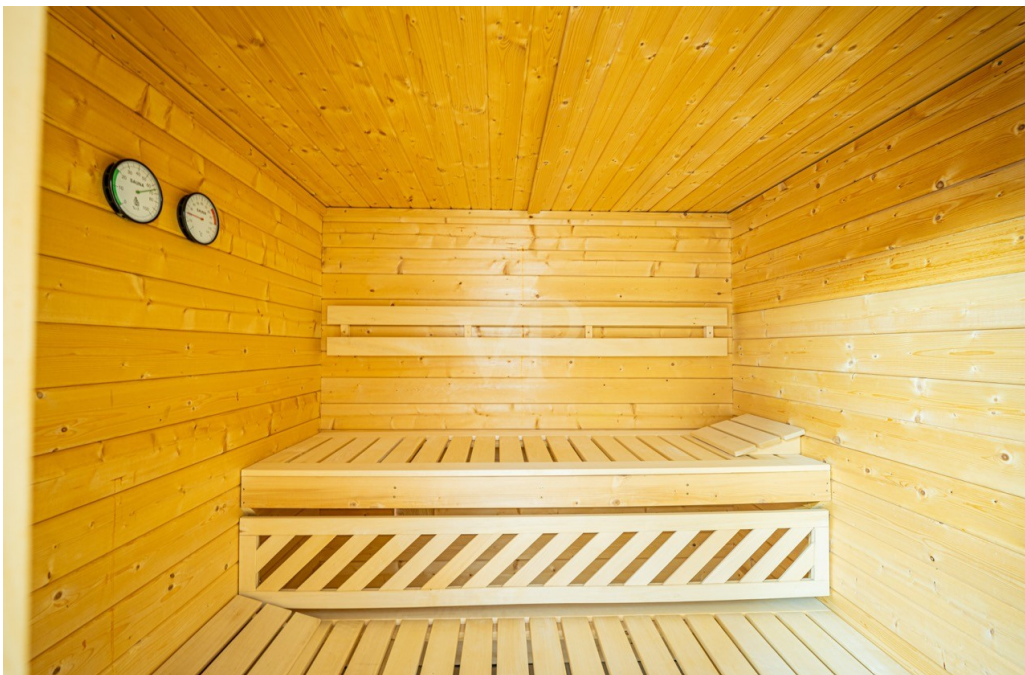
Objektnummer: 25211036W - 56414 Wallmerod

## Die Immobilie



Objektnummer: 25211036W - 56414 Wallmerod

## Die Immobilie



Objektnummer: 25211036W - 56414 Wallmerod

## Die Immobilie



Objektnummer: 25211036W - 56414 Wallmerod

## Die Immobilie



Objektnummer: 25211036W - 56414 Wallmerod

## Die Immobilie



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

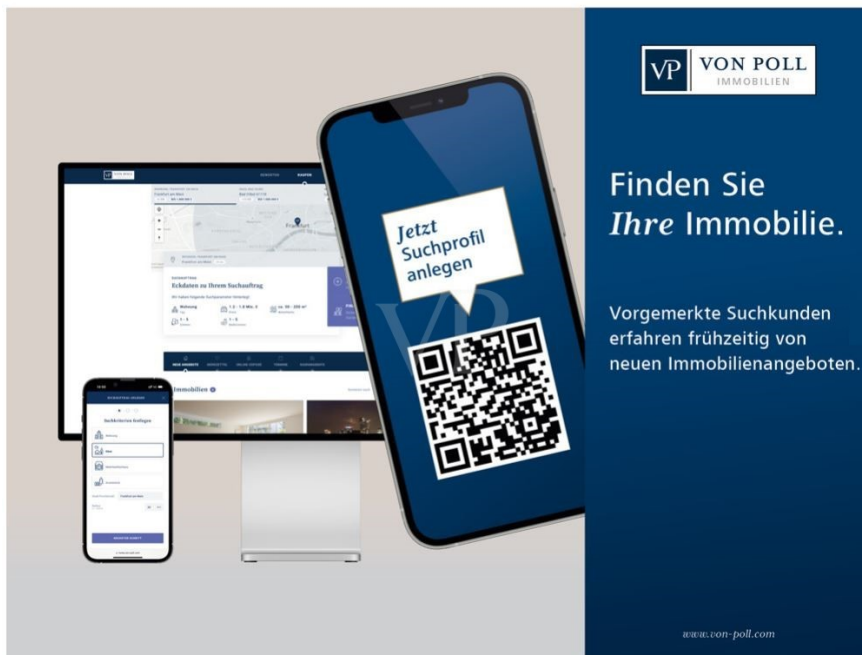
**FOCUS**  
TOP  
WALDEN  
IMMOBILIEN  
2024

VP  
Bester Einzelhandelsplatz  
2023  
★★★★★  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

**Capital**  
REALESTATE  
Top-Makler Koblenz  
★★★★★  
VON POLL IMMOBILIEN

Objektnummer: 25211036W - 56414 Wallmerod

## Die Immobilie




**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

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

Objektnummer: 25211036W - 56414 Wallmerod

## 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](http://www.vp-finance.de)

**Objektnummer: 25211036W - 56414 Wallmerod**

## Ein erster Eindruck

In ruhiger und begehrter Wohnlage von Wallmerod präsentiert sich dieses großzügige Ein-/Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1998, das dank seiner durchdachten Architektur viele Wohnkonzepte ermöglicht. Ob große Familie, mehrere Generationen oder Wohnen und Arbeiten unter einem Dach – hier ist nahezu alles umsetzbar.

Das Erdgeschoss bietet rund 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche und besticht durch seine offene, helle Gestaltung. Die geräumige Wohnküche mit Abstellraum, das wohnliche Wohnzimmer mit Kamin und Fußbodenheizung, zwei Schlafräume sowie ein modernes Bad schaffen ein komfortables Zuhause. Von der Terrasse bietet sich der Zugang auf die großzügige Terrasse mit Markise.

Das Obergeschoss umfasst etwa 100 m<sup>2</sup> und eignet sich ideal als eigenständige Wohneinheit. Ein großzügiger Wohnbereich mit Kaminofen und Balkon, eine vollwertige Wohnküche, zwei helle Schlafzimmer und ein Tageslichtbad bieten hier einen separaten Rückzugsort.

Im Untergeschoss befinden sich ein kleiner Wellnessbereich mit Sauna, ein weiteres Bad mit Dusche, eine Waschküche sowie zwei flexibel nutzbare Räume – perfekt für Hobby, Homeoffice oder Fitness. Ein direkter Zugang zur Garage sorgt für praktische Wege.

Zum Angebot gehört ein ca. 920 m<sup>2</sup> großes Grundstück. Zusätzlich kann ein angrenzender Bauplatz mit etwa 683 m<sup>2</sup> erworben werden, was zusätzliche Gestaltungsmöglichkeiten eröffnet. Mehrere Stellplätze sowie Garagen für bis zu fünf Fahrzeuge stehen ebenfalls zur Verfügung.

Das Grundstück muss nach Kauf neu vermessen werden, es kann zu Abweichungen der hier aufgeführten Grundstücksgröße kommen.

**Objektnummer: 25211036W - 56414 Wallmerod**

## Ausstattung und Details

- Massive Bauweise, zusätzliche Dämmung und Verklinkerung
- Öl- Zentralheizung (Buderus) mit 6000 Liter Tanks, Warmwasser über Heizung, kann optional über Wärmepumpe angeschlossen werden
- Heizkörper und teilweise Fußbodenheizung
- Wohnzimmer mit Kaminöfen
- Photovoltaikanlage mit 4,32 kwp, Vergütung bei 15 Cent
- Regenwasserzisterne mit 8000 Liter
- Türen in Buche
- Doppelverglaste Kunststofffenster mit teilweise elektrische Rollläden
- Balkon mit Markise im Dachgeschoss
- 3 Garagen mit Platz für bis zu 5 PKW's

**Objektnummer: 25211036W - 56414 Wallmerod**

## Alles zum Standort

Diese Immobilie befindet sich ca. 15 km von Montabaur entfernt.

Wallmerod zählt zu den gefragtesten Wohnlagen im Westerwald – nicht zuletzt dank seiner harmonischen Verbindung aus ländlicher Ruhe, gepflegtem Ortsbild und zentraler Lage. Die charmante Gemeinde mit rund 1500 Einwohnern bietet ein niveauvolles Wohnumfeld mit erstklassiger Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Kindergarten sowie Grundschule sind bequem erreichbar, ebenso wie die Bundesstraße B8 und die Autobahn A3 – ideal für Berufspendler mit Anspruch.

Montabaur und den ICE- Bahnhof, der Köln- Frankfurt verbindet, erreichen Sie in ca. 10 Autominuten. Limburg in ca. 20 Autominuten.

Trotz der hervorragenden Anbindung genießen Bewohner hier ein hohes Maß an Privatsphäre, Ruhe und Natur. Weitläufige Grünflächen, ein aktives Gemeindeleben und eine angenehme Nachbarschaft prägen das Umfeld.

Wallmerod ist damit nicht nur ein Wohnort, sondern ein Rückzugsort für Menschen, die das Besondere schätzen – diskret, gepflegt und von hoher Lebensqualität geprägt.

**Objektnummer: 25211036W - 56414 Wallmerod**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 22.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 93.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

**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: 25211036W - 56414 Wallmerod**

## 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](mailto:koblenz@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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