

Vielbach

Altersgerechter Bungalow mit großem Gartengrundstück und Garage

Objektnummer: 26211021



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 245.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 79,75 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 784 m²

Objektnummer: 26211021 - 56244 Vielbach

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

Objektnummer: 26211021 - 56244 Vielbach

Auf einen Blick

Objektnummer	26211021	Kaufpreis	245.000 EUR
Wohnfläche	ca. 79,75 m ²	Haus	Bungalow
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4		
Schlafzimmer	2		
Badezimmer	2		
Baujahr	1971	Modernisierung / Sanierung	2022
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage	Bauweise	Fertigteile
		Ausstattung	Terrasse, Einbauküche

Objektnummer: 26211021 - 56244 Vielbach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	166.68 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	29.11.2035	Energieeffizienzklasse	F
Befeuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	2006

Objektnummer: 26211021 - 56244 Vielbach

Die Immobilie



Objektnummer: 26211021 - 56244 Vielbach

Die Immobilie



Objektnummer: 26211021 - 56244 Vielbach

Die Immobilie



Objektnummer: 26211021 - 56244 Vielbach

Die Immobilie

A group of real estate professionals in business attire sitting on a sofa in a modern living room with large windows overlooking a city.

VP VON POLL
IMMOBILIEN®

FOCUS
TOP
NATIONALER
ANZEIGEN
2024
WILLKOMMEN IN
KOBLENZ VON
POLL - JUBILÄUM

VP
IMMOBILIEN
★★★★★
VON POLL
IMMOBILIEN
KOBLENZ

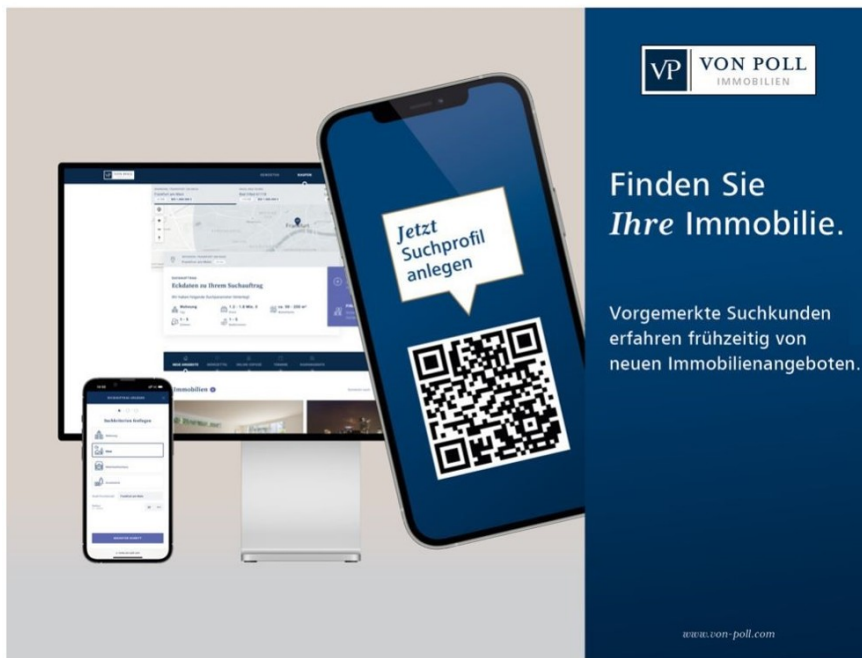
Capital
MAGAZIN
TOP Makler Koblenz
★★★★★
VON POLL
IMMOBILIEN

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: 26211021 - 56244 Vielbach

Die Immobilie



VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG

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

Objektnummer: 26211021 - 56244 Vielbach

Die Immobilie

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG



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!

Objektnummer: 26211021 - 56244 Vielbach

Grundrisse



Keine Maßstabangabe



Keine Maßstabangabe

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26211021 - 56244 Vielbach

Ein erster Eindruck

Dieser ca. 80 m² große Bungalow in Vielbach wurde größtenteils im Jahr 2019 saniert und präsentiert sich heute in einem modernen sowie äußerst gepflegten Zustand.

Das Haus überzeugt durch seine durchdachte Aufteilung und zahlreiche attraktive Merkmale:

- altersgerechtes Wohnen auf einer Ebene – ideal für Paare oder kleine Familien
- einzugsbereit ohne weiteren großen Renovierungsaufwand
- moderner, heller Grundriss mit angenehmer Wohnatmosphäre
- zwei Schlafzimmer auf einer Ebene
- moderne Einbauküche
- modernes Badezimmer aus dem Jahr 2016
- traumhafter Garten mit viel Privatsphäre
- große Garage mit davorliegenden Stellplätzen
- zusätzlicher Stauraum durch Speicher sowie einen großzügigen Keller

Abgerundet wird das Angebot durch ein weiteres Zimmer im Untergeschoss, das sich ideal als Gästezimmer oder Büro nutzen lässt und über ein zusätzliches Badezimmer verfügt.

Objektnummer: 26211021 - 56244 Vielbach

Alles zum Standort

Vielbach ist eine kleine Ortsgemeinde im Westerwald mit einer insgesamt soliden, vor allem straßenorientierten Infrastruktur. Die Verkehrsanbindung erfolgt hauptsächlich über die nahegelegene Autobahn A3, deren Anschlussstellen Ransbach-Baumbach oder Mogendorf nur etwa 3 km entfernt liegen und eine schnelle Verbindung in Richtung Köln und Frankfurt ermöglichen.

Der nächste ICE-Bahnhof befindet sich in Montabaur (ca. 15 km), wodurch eine gute Anbindung an den Fernverkehr besteht.

Im Bereich Infrastruktur und Nahversorgung ist Vielbach eher ländlich geprägt; wichtige Einrichtungen wie Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte sowie weiterführende Schulen befinden sich überwiegend im nahegelegenen Selters (ca. 3–4 km) oder in umliegenden Orten wie Siershahn. Kindergärten und Grundschulen sind ebenfalls in diesen Nachbarorten angesiedelt und in wenigen Minuten erreichbar.

Die medizinische Versorgung wird durch Einrichtungen in der Umgebung sowie ein Fachkrankenhaus im Ort selbst ergänzt.

Für den Luftverkehr liegt der Flughafen Köln/Bonn in rund 60 km entfernt. Insgesamt bietet Vielbach damit eine ruhige Wohnlage mit guter regionaler Erreichbarkeit und solider Anbindung an überregionale Verkehrsnetze.

Objektnummer: 26211021 - 56244 Vielbach

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 vorbehaltenlich 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: 26211021 - 56244 Vielbach

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