

Weitersburg

Wohnen mit Weitblick – gepflegtes Einfamilienhaus in schöner Wohnlage von Weitersburg

Objektnummer: 26211041



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 475.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 116 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 478 m²

Objektnummer: 26211041 - 56191 Weitersburg

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

Objektnummer: 26211041 - 56191 Weikersburg

Auf einen Blick

Objektnummer	26211041
Wohnfläche	ca. 116 m ²
Dachform	Krüppelwalmdach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1995
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	475.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 65 m ²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26211041 - 56191 Weitersburg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1995

Objektnummer: 26211041 - 56191 Weitersburg

Die Immobilie



Objektnummer: 26211041 - 56191 Weitersburg

Die Immobilie



Objektnummer: 26211041 - 56191 Weikersburg

Die Immobilie



Objektnummer: 26211041 - 56191 Weitersburg

Die Immobilie



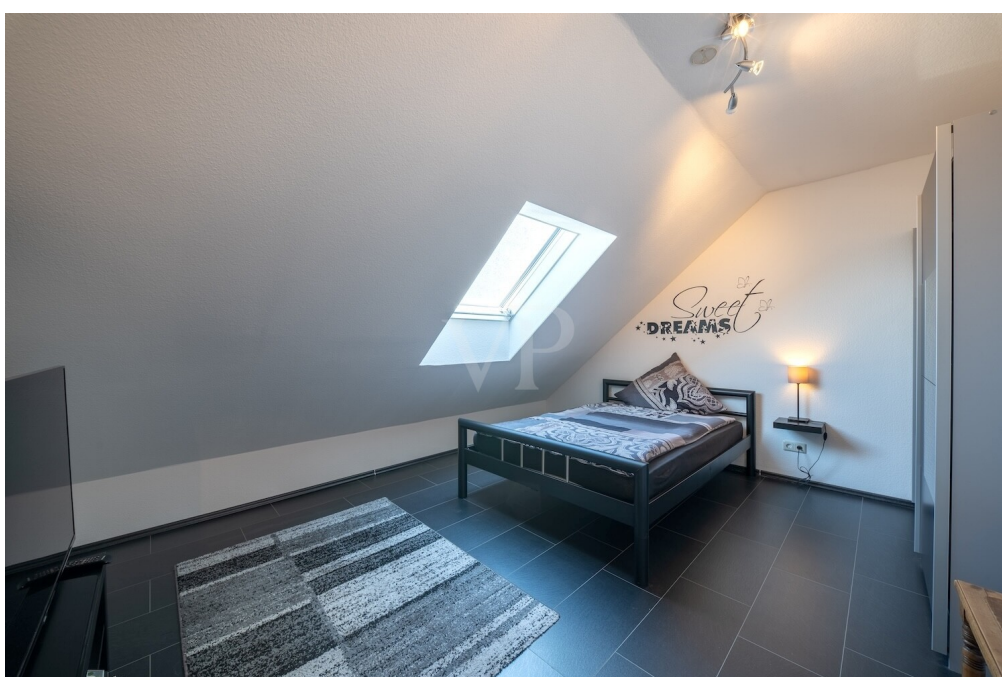
Objektnummer: 26211041 - 56191 Weitersburg

Die Immobilie



Objektnummer: 26211041 - 56191 Weitersburg

Die Immobilie



Objektnummer: 26211041 - 56191 Weikersburg

Die Immobilie



Objektnummer: 26211041 - 56191 Weikersburg

Die Immobilie



Objektnummer: 26211041 - 56191 Weitersburg

Die Immobilie



Objektnummer: 26211041 - 56191 Weikersburg

Die Immobilie



Objektnummer: 26211041 - 56191 Weikersburg

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

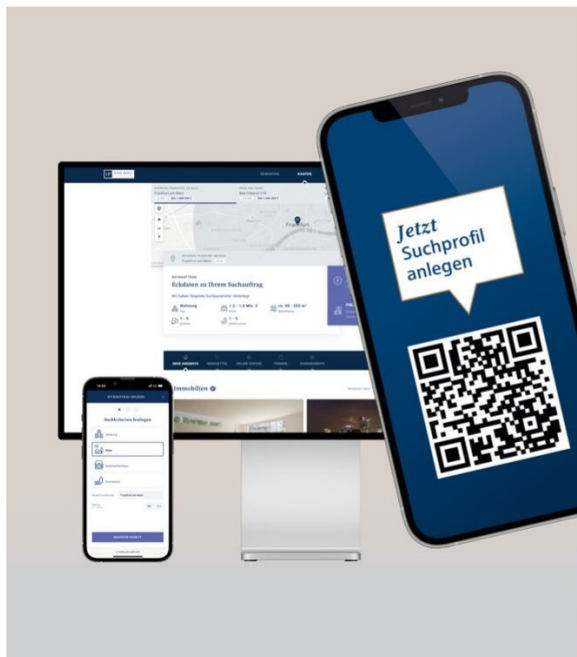
Wir freuen uns darauf, Sie zu beraten!



www.vp-finance.de

Objektnummer: 26211041 - 56191 Weitersburg

Die Immobilie



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



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
NATIONALER
KONZERN
2024
VON POLL IMMOBILIEN
IMMOBILIEN
IMMOBILIEN

VP
Beste Immobilienmakler
2022
★★★★★
Im Jahr 2022
wurden die besten
VON POLL IMMOBILIEN
IMMOBILIEN
IMMOBILIEN

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

Objektnummer: 26211041 - 56191 Weikersburg

Ein erster Eindruck

Ankommen, wohlfühlen und den Blick in die Ferne genießen: Dieses gepflegte Einfamilienhaus in einer sehr gepflegten Wohnlage von Weikersburg überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung, gemütlichem Wohnambiente und einem wunderschönen Fernblick.

Das 1995 von der Firma Kernhaus errichtete Einfamilienhaus bietet ca. 116 m² Wohnfläche auf einem ca. 478 m² großen Grundstück und ist vollständig unterkellert.

Im Erdgeschoss befinden sich eine Wohnküche mit gepflegter Einbauküche sowie ein gemütliches Wohn- und Esszimmer mit offener Holzbalkendecke und Kaminofen. Von hier gelangen Sie auf den großen Balkon mit Markise, der einen herrlichen Weitblick bietet. Eine Treppe führt direkt in den Garten und auf die überdachte Terrasse. Ein Büro und ein Gäste-WC ergänzen diese Etage.

Das Dachgeschoss verfügt über drei Schlafzimmer sowie ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche.

Im vollständig unterkellerten Bereich befinden sich drei Kellerräume, ein Hauswirtschaftsraum und der Heizungsraum. Besonders praktisch ist die integrierte Garage mit direktem Zugang ins Haus – so kommen Sie bei jedem Wetter trockenen Fußes hinein.

Das Grundstück ist pflegeleicht angelegt und vollständig eingezäunt. Ein Gartenhaus bietet zusätzlichen Stauraum.

Ein gepflegtes Zuhause mit gemütlichem Kamin, schönen Außenbereichen und einem Fernblick, den man jeden Tag aufs Neue genießen kann.

Objektnummer: 26211041 - 56191 Weitersburg

Ausstattung und Details

- Gepflegte Einbauküche
- Offene Holzbalkendecke im Wohnbereich
- Kaminofen
- Großer Balkon mit Markise und herrlichem Fernblick
- Terrasse, teilweise durch den Balkon überdacht
- 3-fach verglaste Kunststofffenster (2016)
- Erneuerung der Eingangstür (2016)
- Gas- Zentralheizung (vom Baujahr) und Fußbodenheizung
- Garage mit direktem Zugang ins Haus
- Pflegeleicht angelegter, vollständig eingezäunter Garten
- Gartenteich
- Gartenhaus

Objektnummer: 26211041 - 56191 Weikersburg

Alles zum Standort

Weikersburg liegt direkt am staatlich anerkannten Kneipp- und Luftkurort Vallendar. Neben einer guten Verkehrsanbindung bietet der Ort alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Sowohl ein Kindergarten, als auch eine Grundschule, Weiterführende Schulen und die WHU sind schnell zu erreichen.

Verkehrsanbindung:

Weikersburg liegt oberhalb der B 42. In nur wenigen Minuten erreichen Sie durch die optimale Verkehrsanbindung das Zentrum von Koblenz sowie die Autobahnzubringer A 48 / A 3 / A 61.

Objektnummer: 26211041 - 56191 Weitersburg

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 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.

Objektnummer: 26211041 - 56191 Weitersburg

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