

Molsberg

# Umfangreich sanierter Bungalow mit großer Einliegerwohnung und traumhaftem Fernblick

Objektnummer: 25014090



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

**KAUFPREIS: 399.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 248 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 1.198 m<sup>2</sup>**

**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**

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

**Objektnummer: 25014090 - 56414 Molsberg**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Zentralheizung</b>	<b>Energieinformationen</b>	<b>VERBRAUCH</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Öl</b>	<b>Endenergieverbrauch</b>	<b>67.20 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>16.09.2035</b>	<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>B</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Öl</b>	<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>1964</b>

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 team members, five men and five women, are posed in a modern office setting. They are dressed in professional business attire. Some are sitting on a light-colored sofa, while others are standing behind them. The office has large windows that offer a view of 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](http://www.von-poll.com)

**FOCUS**  
**TOP**  
NATIONALE  
MÄKLERZEITUNG  
2024  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

**VP**  
Beste Immobilienmakler  
2022  
★★★★★  
TOP 100  
IMMOBILIEN  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

**Capital**  
RECHTSANWALT  
Top-Makler Koblenz  
★★★★★  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

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](http://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**

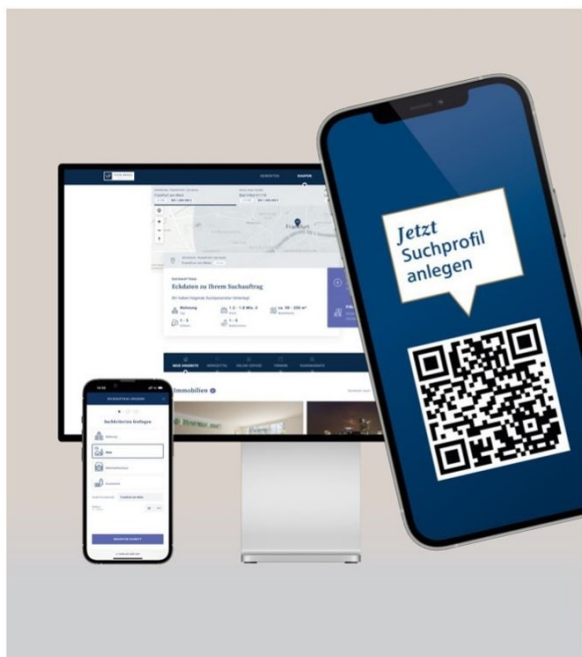
Wir freuen uns darauf, Sie zu beraten!



[www.vp-finance.de](http://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](http://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](mailto:koblenz@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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