

Thalhausen

# Sonnenverwöhntes Anwesen in ruhiger Lage

*Objektnummer: 25014022*



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

**KAUFPREIS: 895.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 360 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 2.094 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25014022 - 56584 Thalhausen

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

Objektnummer: 25014022 - 56584 Thalhausen

## Auf einen Blick

Objektnummer	25014022	Kaufpreis	895.000 EUR
Wohnfläche	ca. 360 m <sup>2</sup>	Haustyp	Villa
Zimmer	8	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	4	Zustand der Immobilie	gepflegt
Badezimmer	3	Bauweise	Massiv
Baujahr	1996	Nutzfläche	ca. 90 m <sup>2</sup>
Stellplatz	6 x Freiplatz, 2 x Garage	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/- mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25014022 - 56584 Thalhausen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergieverbrauch	93.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	05.06.2033	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1996

Objektnummer: 25014022 - 56584 Thalhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25014022 - 56584 Thalhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25014022 - 56584 Thalhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25014022 - 56584 Thalhausen

## Die Immobilie



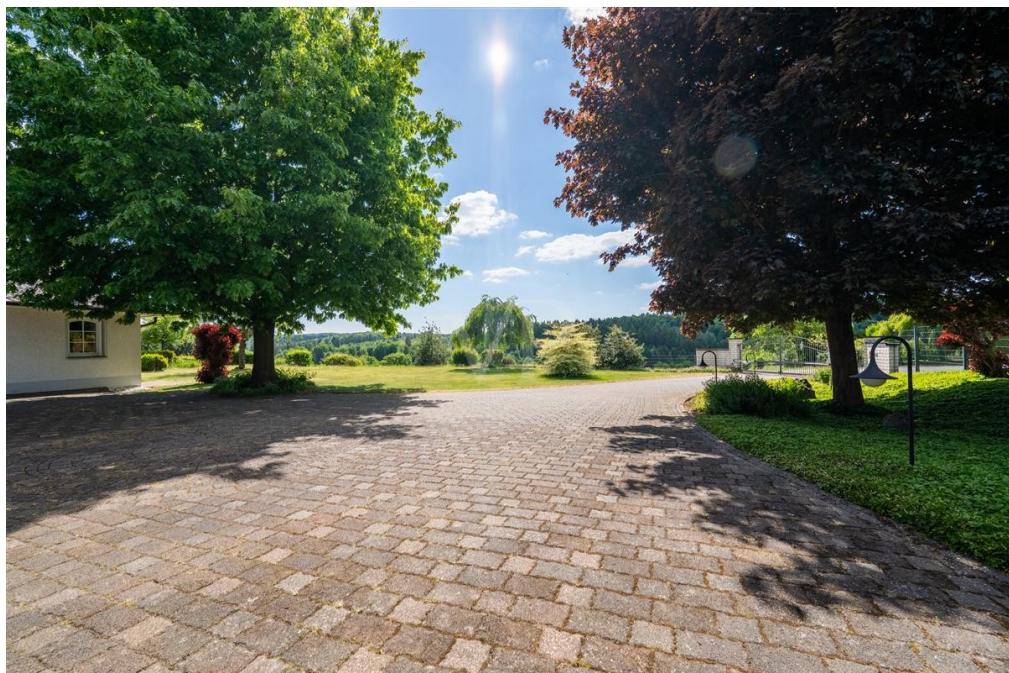
Objektnummer: 25014022 - 56584 Thalhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25014022 - 56584 Thalhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25014022 - 56584 Thalhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25014022 - 56584 Thalhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25014022 - 56584 Thalhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25014022 - 56584 Thalhausen

## Die Immobilie



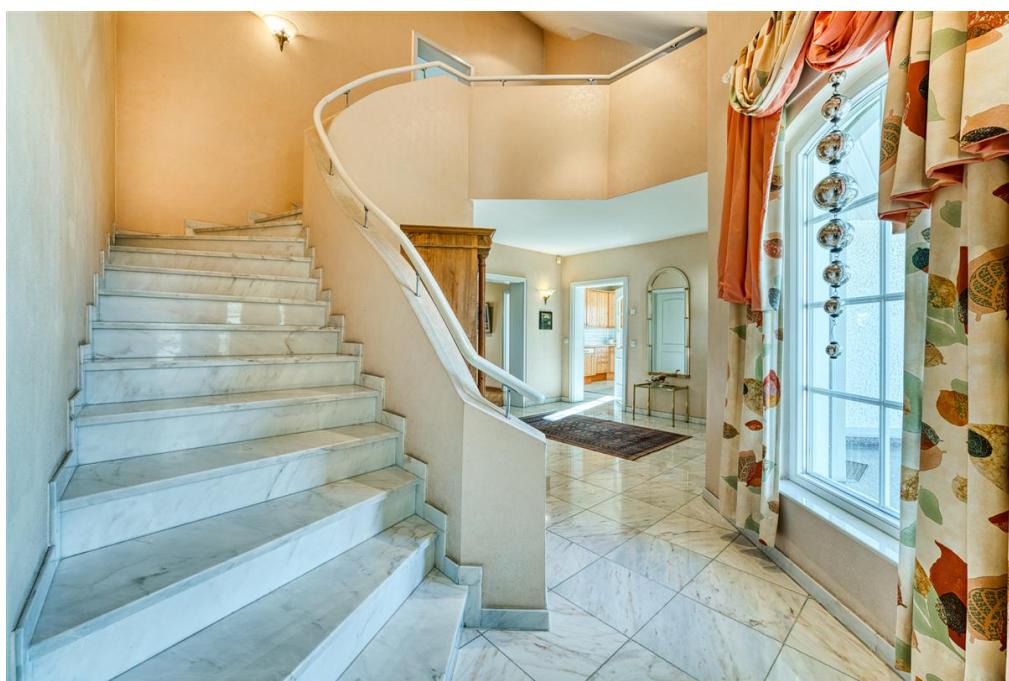
Objektnummer: 25014022 - 56584 Thalhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25014022 - 56584 Thalhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25014022 - 56584 Thalhausen

## Die Immobilie



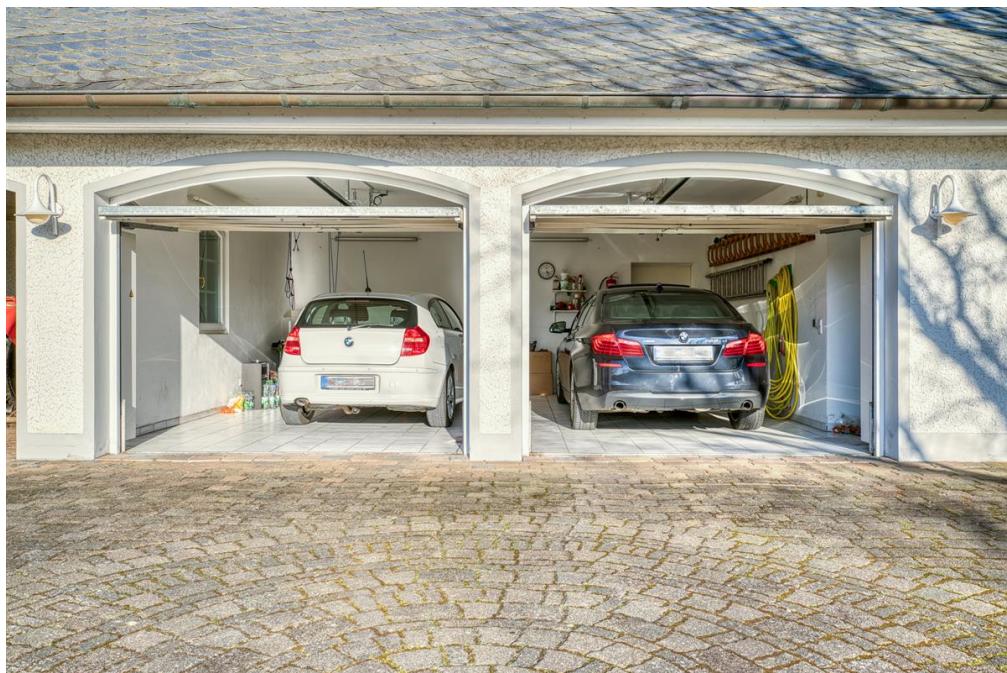
Objektnummer: 25014022 - 56584 Thalhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25014022 - 56584 Thalhausen

## Die Immobilie



VON POLL  
IMMOBILIEN

FOCUS  
TOP  
NATIONALER  
MARKTFÜHRER  
2024  
VERSICHERUNG  
BESITZ & VERMIETUNG

VP  
Beste Immobilien-Agentur  
2024  
5 ★★★★★

Capital  
Top Makler Koblenz  
5 ★★★★★

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)

Objektnummer: 25014022 - 56584 Thalhausen

## Die Immobilie

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG

VP 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)

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG

VP VON POLL FINANCE®

PREMIUM FINANZIERUNGSSERVICE MIT VON POLL FINANCE

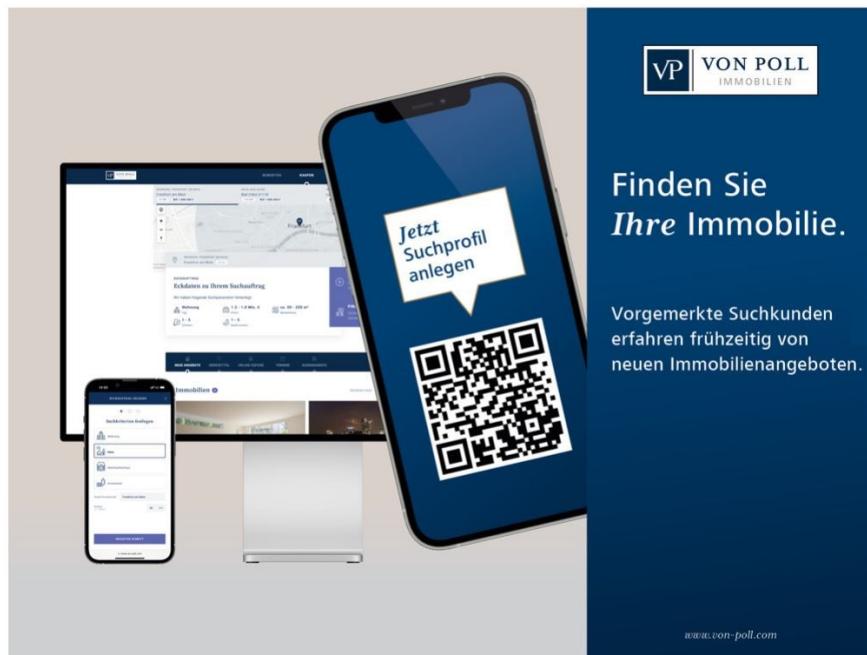
- 1 IHRE PERSÖNLICHE BONÄTÄTSBESCHEINIGUNG
  - Sie kommen in die erste Reihe der Suchinteressenten - auch bei privaten Eigentümern und anderen Maklern
  - Schnelle Reservierung Ihrer Wunschimmobilie
  - UnterlagenService (gerne durch Kurier, Vor-Ort-Service)
- 2 WUNSCHIMMOBILIEN FINDEN
  - Kostenlose Wertermittlung nach Sprengnetz
  - 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: 25014022 - 56584 Thalhausen

## Die Immobilie



Jetzt  
Suchprofil  
anlegen

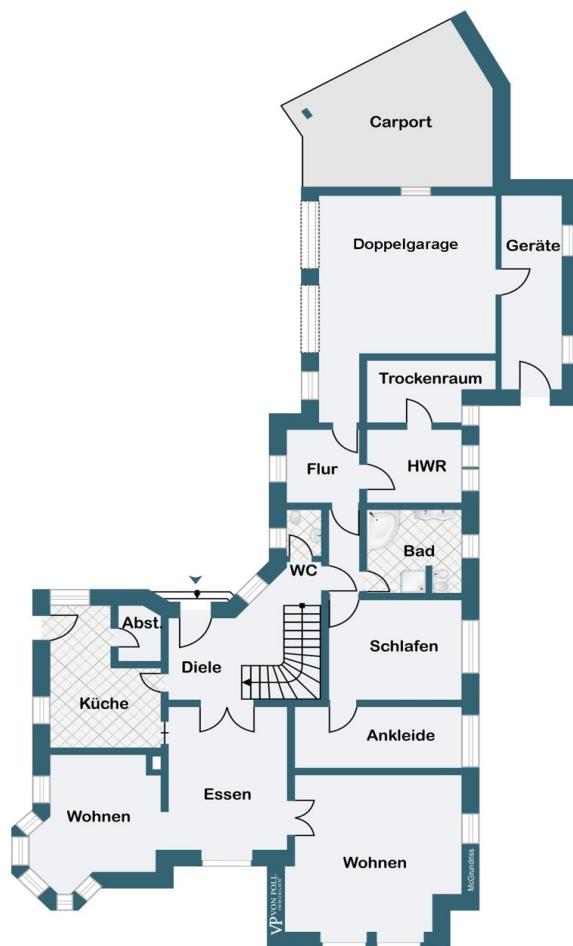
www.von-poll.com

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkt Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

Objektnummer: 25014022 - 56584 Thalhausen

## Grundrisse



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: 25014022 - 56584 Thalhausen**

## Ein erster Eindruck

Diese elegante Villa in Thalhausen bietet auf einer Wohnfläche von ca. 360 m<sup>2</sup> höchsten Wohnkomfort in einer ruhigen und sonnigen Randlage. Das gepflegte Anwesen erstreckt sich über drei Etagen und verfügt über insgesamt 8 Zimmer und 3 Bäder.

Einige Highlights:

- edle Bodenbeläge (Marmor, Parkett, Fliesen)
- stilvolle Einbauküche
- gemütlicher Kamin
- Alarmanlage
- BUS-System
- B&O-Netzwerk
- Sauna und Fitnessraum
- großzügige Fensterflächen mit Sprossen
- sonnige Terrasse und Balkon mit Blick ins Grüne
- im Obergeschoß ist eine separate Einheit möglich (ca. 80 qm Wfl.)
- viel Platz für Freizeit und Entspannung, Koi-Teich
- hell ausgebauter Kellerbereich
- mehrere Außenstellplätze, zwei große Garagen, sowie zwei überdachte Stellplätze
- komplett eingezäunt mit elektronisch gesteuertem Einfahrtstor
- verkehrsgünstig mit guter Anbindung an die Autobahn
- schnelle Erreichbarkeit umliegender Infrastruktur

Ein einzigartiges Anwesen für anspruchsvolle Käufer, die auf der Suche nach einer exklusiven Immobilie mit hoher Lebensqualität sind.

**Objektnummer: 25014022 - 56584 Thalhausen**

## Alles zum Standort

Thalhausen ist eine idyllische Ortsgemeinde im Landkreis Neuwied in Rheinland-Pfalz und gehört zur Verbandsgemeinde Rengsdorf-Waldbreitbach. Gelegen am Rande des Naturparks Rhein-Westerwald, bietet der Ort eine reizvolle Mischung aus ländlicher Ruhe und guter infrastruktureller Anbindung. Die naturnahe Umgebung lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Wanderungen und Freizeitaktivitäten ein.

Die Gemeinde zeichnet sich durch eine gewachsene Infrastruktur aus, die in den letzten Jahrzehnten kontinuierlich modernisiert wurde. Einrichtungen wie ein Dorfgemeinschaftshaus, eine Mehrzweckhalle, ein Jugendraum, ein Spielplatz sowie ein Sportplatz stehen der Bevölkerung zur Verfügung. Zudem gibt es in unmittelbarer Nähe weitere Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten.

Für Familien ist Thalhausen besonders attraktiv: Kindergärten befinden sich in den Nachbarorten Anhausen und Rüscheid, während die Grundschule ebenfalls in Anhausen angesiedelt ist. Eine gute Verkehrsanbindung sorgt für einen reibungslosen Schultransport per Bus. Weiterführende Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und medizinische Versorgung sind in den nahegelegenen Städten Neuwied und Koblenz bequem erreichbar.

Dank der guten Erreichbarkeit über die Autobahnen A3 und A48 sowie die Nähe zu Koblenz ist Thalhausen auch für Berufspendler eine interessante Wohnlage. Die ruhige und naturnahe Umgebung kombiniert mit einer starken Gemeinschaft und guter Infrastruktur macht Thalhausen zu einem attraktiven Standort für alle, die ländliches Wohnen mit moderner Lebensqualität verbinden möchten.

**Objektnummer: 25014022 - 56584 Thalhausen**

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 5.6.2033.

Endenergieverbrauch beträgt 93.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 25014022 - 56584 Thalhausen**

## **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)