

Wallmerod

Großzügiges Anwesen mit vielen Optionen in ruhiger Wohnlage

Objektnummer: 25211036



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 825.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 276 m² • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 1.603 m²

Objektnummer: 25211036 - 56414 Wallmerod

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

Objektnummer: 25211036 - 56414 Wallmerod

Auf einen Blick

Objektnummer	25211036
Wohnfläche	ca. 276 m²
Zimmer	9
Schlafzimmer	8
Badezimmer	3
Baujahr	1998
Stellplatz	5 x Freiplatz, 3 x Garage

Kaufpreis	825.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 128 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25211036 - 56414 Wallmerod

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	93.60 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	22.07.2035	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuierung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1998

Objektnummer: 25211036 - 56414 Wallmerod

Die Immobilie



Objektnummer: 25211036 - 56414 Wallmerod

Die Immobilie



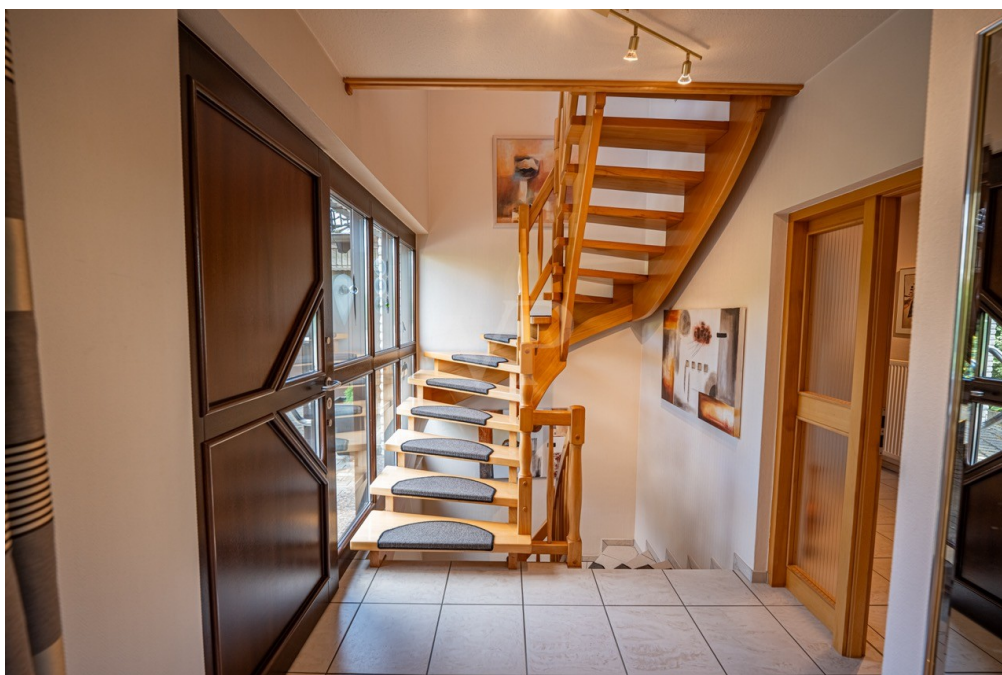
Objektnummer: 25211036 - 56414 Wallmerod

Die Immobilie



Objektnummer: 25211036 - 56414 Wallmerod

Die Immobilie



Objektnummer: 25211036 - 56414 Wallmerod

Die Immobilie



Objektnummer: 25211036 - 56414 Wallmerod

Die Immobilie



Objektnummer: 25211036 - 56414 Wallmerod

Die Immobilie



Objektnummer: 25211036 - 56414 Wallmerod

Die Immobilie



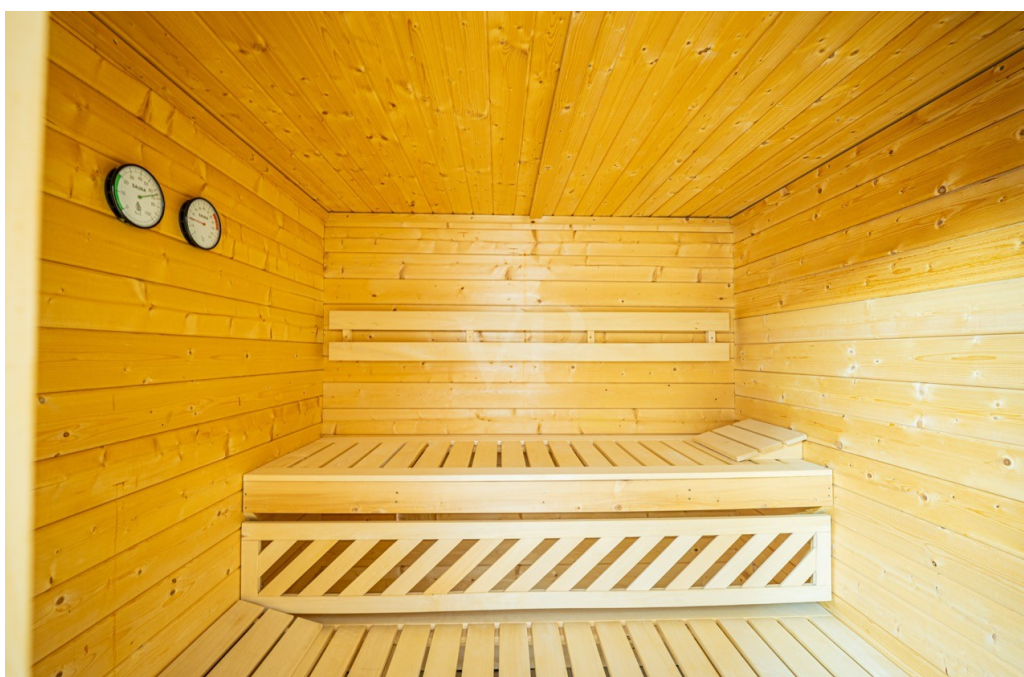
Objektnummer: 25211036 - 56414 Wallmerod

Die Immobilie



Objektnummer: 25211036 - 56414 Wallmerod

Die Immobilie



Objektnummer: 25211036 - 56414 Wallmerod

Die Immobilie



Objektnummer: 25211036 - 56414 Wallmerod

Die Immobilie



Objektnummer: 25211036 - 56414 Wallmerod

Die Immobilie



Objektnummer: 25211036 - 56414 Wallmerod

Die Immobilie



A group of ten professionals, five men and five women, are posed in a modern office setting with large windows. They are dressed in business attire. The Von Poll Immobilien logo is visible in the top left corner of the image.

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

FOCUS TOP
NATIONALER KUNDENSERVICES
2024
VON POLL IMMOBILIEN
KOBLENZ

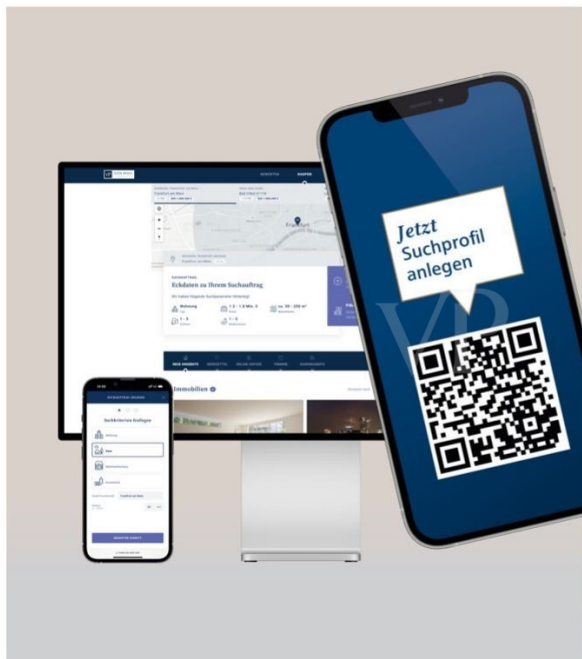
VP
Beste Immobilienmakler
2023
★★★★★
VON POLL IMMOBILIEN
KOBLENZ

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

www.von-poll.com

Objektnummer: 25211036 - 56414 Wallmerod

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



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

Objektnummer: 25211036 - 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

Objektnummer: 25211036 - 56414 Wallmerod

Ein erster Eindruck

In einer der ruhigsten und begehrtesten Lagen Wallmerods wartet dieses großzügige, hochwertig verlinkerte Ein-/Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1998 auf neue Besitzer und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Familien, Mehrgenerationen- Wohnen oder auch Selbstständige.

Das Erdgeschoss bietet ca. 150 m² Wohnkomfort auf einer Ebene: eine große Wohnküche mit Abstellraum, ein helles Wohnzimmer mit Kamin und Fußbodenheizung, 2 Schlafzimmer sowie ein modernes Bad. Von der sonnigen Terrasse genießen Sie einen wunderbaren Blick über das weitläufige, zweistufig angelegte Grundstück.

Die ca. 100 m² im Obergeschoss eignen sich ideal als Einliegerwohnung oder für die große Familie. Ein großzügiger Wohnbereich mit Kaminofen und Balkon, eine geräumige Wohnküche, zwei helle Schlafzimmer und ein Tageslichtbad schaffen einen separaten Wohlfühlbereich.

Im Untergeschoss erwarten Sie ein eigener Wellnessbereich mit Sauna, ein Duschbad, eine Waschküche und zwei flexibel nutzbare Räume. Der direkte Zugang zur Garage sorgt für zusätzlichen Komfort.

Das rund 1.600 m² große Grundstück bietet vielfältige Möglichkeiten – vom Gartenparadies bis zur zusätzlichen Bebauung. Es besteht auch die Option, dass Haus mit ca. 1.000 m² Grundstück zu erwerben, da ca. 600 m² als separater Bauplatz abgetrennt werden könnten.

Mehrere Stellplätze und Garagen für bis zu 5 Fahrzeuge runden dieses besondere Angebot ab.

Objektnummer: 25211036 - 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: 25211036 - 56414 Wallmerod

Alles zum Standort

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: 25211036 - 56414 Wallmerod

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 22.7.2035.
Endenergiebedarf beträgt 93.60 kwh/(m²*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 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.

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: 25211036 - 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com