

Wallmerod

Exklusives Ein-/Zweifamilienhaus in Wallmerod – Ruhige Lage, hochwertige Ausstattung, vielseitige Nutzung

Objektnummer: 25211036



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 890.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 276 m² • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 1.603 m²

Objektnummer: 25211036 - 56414 Wallmerod

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

Objektnummer: 25211036 - 56414 Wallmerod

Auf einen Blick

Objektnummer	25211036	Kaufpreis	890.000 EUR
Wohnfläche	ca. 276 m ²	Haustyp	Einfamilienhaus
Zimmer	9	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	8	Zustand der Immobilie	gepflegt
Badezimmer	3	Bauweise	Massiv
Baujahr	1998	Nutzfläche	ca. 128 m ²
Stellplatz	5 x Freiplatz, 3 x Garage	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/m ² a
Energieausweis gültig bis	22.07.2035	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	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



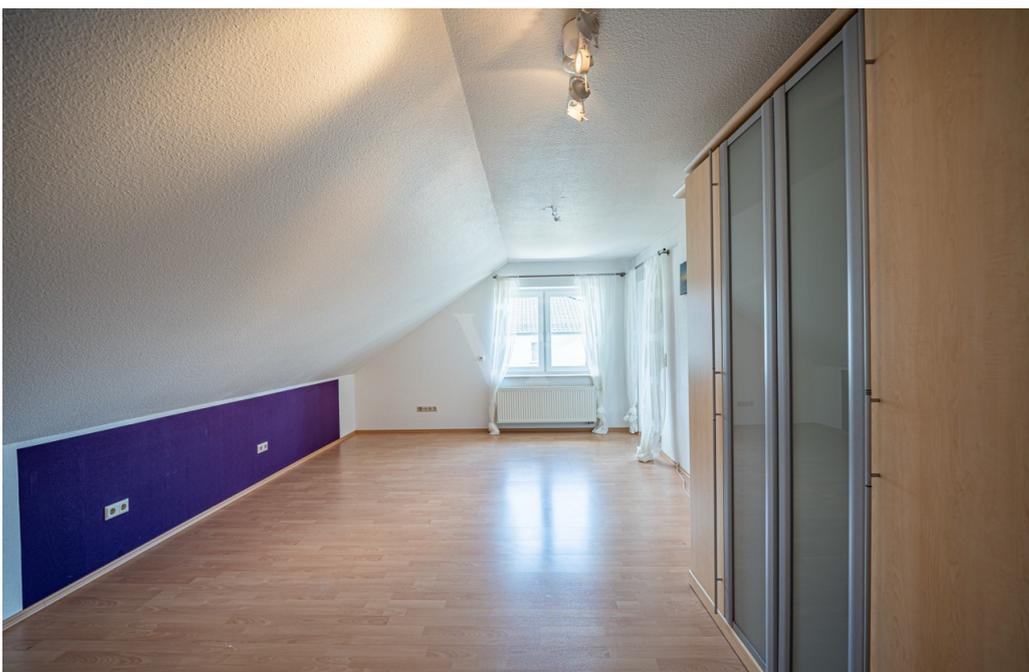
Objektnummer: 25211036 - 56414 Wallmerod

Die Immobilie



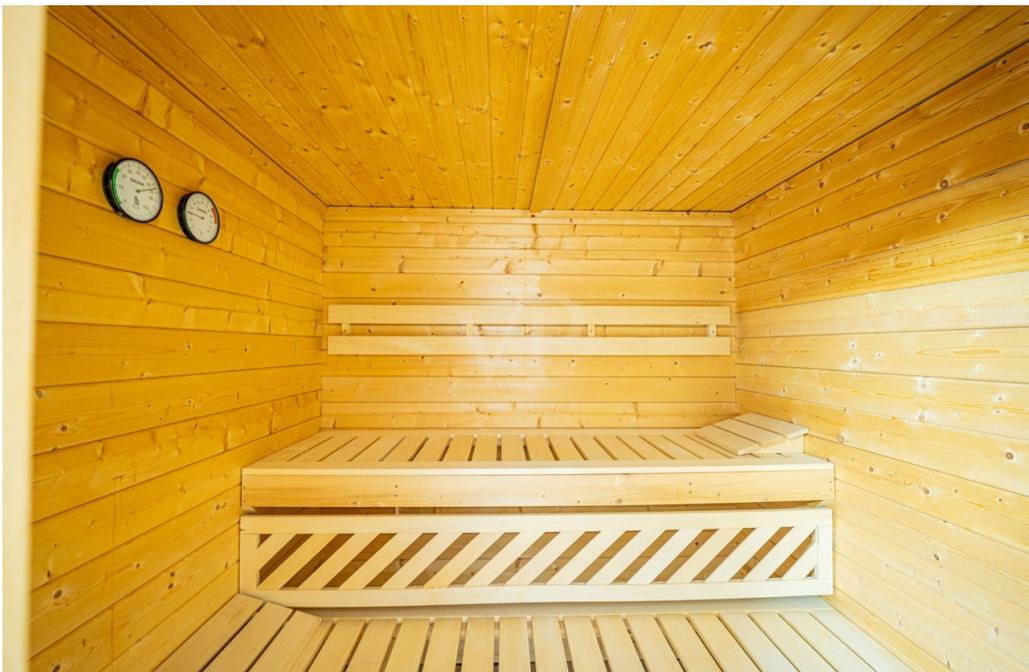
Objektnummer: 25211036 - 56414 Wallmerod

Die Immobilie



Objektnummer: 25211036 - 56414 Wallmerod

Die Immobilie



Objektnummer: 25211036 - 56414 Wallmerod

Die Immobilie



Objektnummer: 25211036 - 56414 Wallmerod

Die Immobilie



Objektnummer: 25211036 - 56414 Wallmerod

Die Immobilie



VP VON POLL
IMMOBILIEN

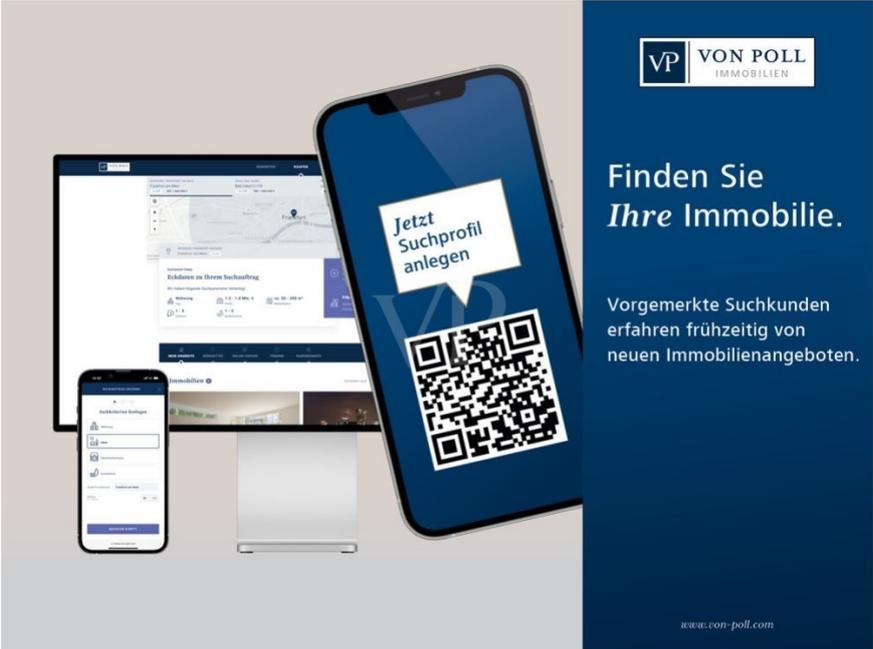
FOCUS
TOP
NATIONALER
AKTIVISTEN
2024
VON POLL IMMOBILIEN
FAKT - FELD

VP
Bank Immobilienstars
2022
★★★★★
In den Top 100
Immobilienstars in Europa
VON POLL IMMOBILIEN
KOBLENZ

Capital
REALESTATE
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



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Objektnummer: 25211036 - 56414 Wallmerod

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

VP VON POLL
FINANCE

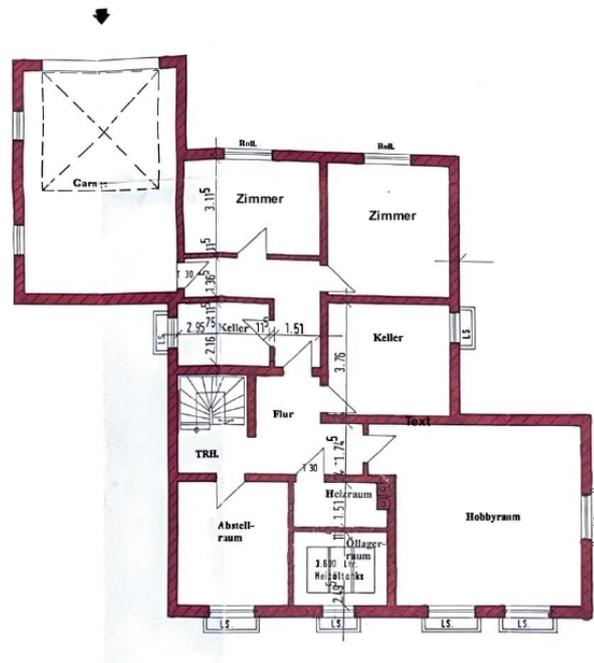
PREMIUM FINANZIERUNGSSERVICE MIT VON POLL FINANCE

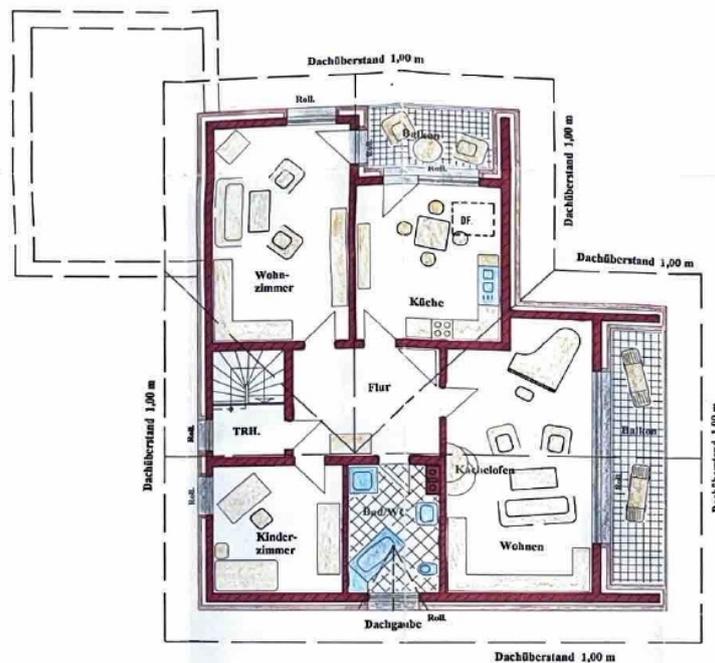
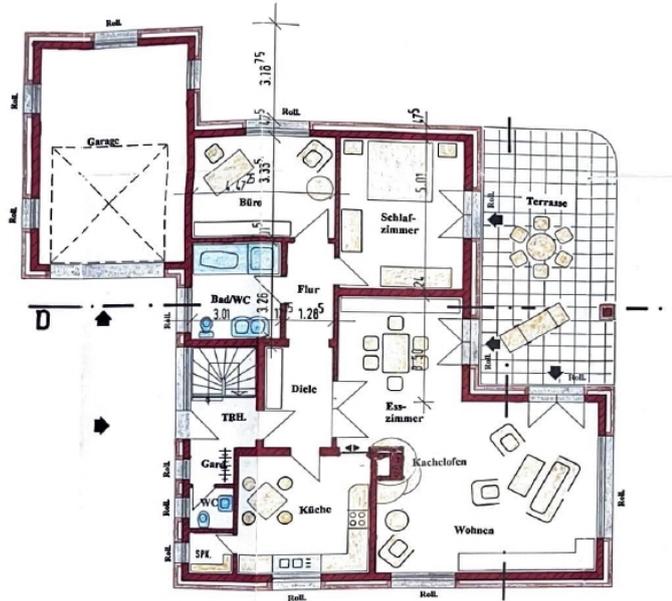
- 1 IHRE PERSÖNLICHE BONITÄTSBESCHEINIGUNG**
 - Sie kommen in die erste Reihe der Suchinteressenten - auch bei privaten Eigentümern und anderen Maklern
 - Schnelle Reservierung Ihrer Wunschimmobilie
 - Unterlagenservice (gerne durch Kurier, Vor-Ort-Service)
- 2 WUNSCHIMMOBILIE FINDEN**
 - Kostenlose 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.op-finance.de

Objektnummer: 25211036 - 56414 Wallmerod

Grundrisse





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

Objektnummer: 25211036 - 56414 Wallmerod

Ein erster Eindruck

Willkommen in Wallmerod – in einem begehrten, absolut ruhigen und gehobenen Wohnlage präsentieren wir Ihnen dieses großzügige, massiv gebaute Ein-/Zweifamilienhaus mit außergewöhnlichem Potenzial. Das im Jahr 1998 errichtete und von außen verklinkerte Haus überzeugt durch Qualität, Komfort und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Familien, Mehrgenerationen- Wohnen oder auch Selbstständige.

Erdgeschoss – Wohnen auf einer Ebene:

Mit ca. 150 m² bietet das Erdgeschoss alles, was komfortables Wohnen ausmacht:

- Großzügige Wohnküche mit viel Raum für gemeinsame Stunden
- Lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit Fußbodenheizung und gemütlichem Kamin
- Hochwertiges Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- Wohnen auf einer Ebene – auch im Alter optimal geeignet
- Direkter, ebenerdiger Zugang zur großzügigen Terrasse mit Markise und herrlichem Blick auf das weitläufige Grundstück, dass auf zwei Ebenen angelegt ist

Obergeschoss – Einliegerwohnung oder separater Bereich; Ideal für die große Familie, Gäste oder zur Vermietung.

Auf rund 100 m² erwarten Sie:

- Großzügiger Wohnbereich mit Kaminofen und Balkon und beeindruckendem Blick über das Grundstück
- Große Wohnküche mit Einbauküche und Ausgang auf den Balkon
- 2 helle Schlafzimmer
- Tageslichtbad

Der vollunterkellerte Bereich bietet einen separaten Wellnessbereich mit Sauna, Waschküche und viel Stauraum. Zwei weitere Zimmer können vielseitig als Wohn-, Arbeits- oder Hobbyräume genutzt werden. Vom Kellergeschoss bietet sich der direkte Zugang zur Garage – komfortabel und wettergeschützt

Das Grundstück – Grün, Großzügig, Gestaltungsfreiheit:

Das ca. 1.600 m² große Grundstück kann getrennt und zusätzlich bebaut werden. Ob

Gartenparadies, Anbau oder Neubebauung – hier stehen Ihnen viele Möglichkeiten offen.

Dieses Anwesen vereint hochwertige Bauqualität, durchdachte Raumaufteilung und großzügige Flächen in einer der besten Wohnlagen von Wallmerod. Es bietet sowohl Familien, Selbstständigen als auch Investoren ein ideales Zuhause mit Perspektive.

Weitere Stellplätze und Garagen für bis zu 5 PKW`s runden diese attraktive Anwesen 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 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: 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