

Thalhausen

Sun-drenched property in a quiet location

Property ID: 25014022



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 895.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 360 m² • ROOMS: 8 • LAND AREA: 2.094 m²

Property ID: 25014022 - 56584 Thalhausen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25014022 - 56584 Thalhausen

At a glance

Property ID	25014022
Living Space	ca. 360 m²
Rooms	8
Bedrooms	4
Bathrooms	3
Year of construction	1996
Type of parking	6 x Outdoor parking space, 2 x Garage

Purchase Price	895.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 90 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25014022 - 56584 Thalhausen

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Light natural gas	Final energy consumption	93.80 kWh/m²a
Energy certificate valid until	05.06.2033	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1996

Property ID: 25014022 - 56584 Thalhausen

The property



Property ID: 25014022 - 56584 Thalhausen

The property



Property ID: 25014022 - 56584 Thalhausen

The property



Property ID: 25014022 - 56584 Thalhausen

The property



Property ID: 25014022 - 56584 Thalhausen

The property



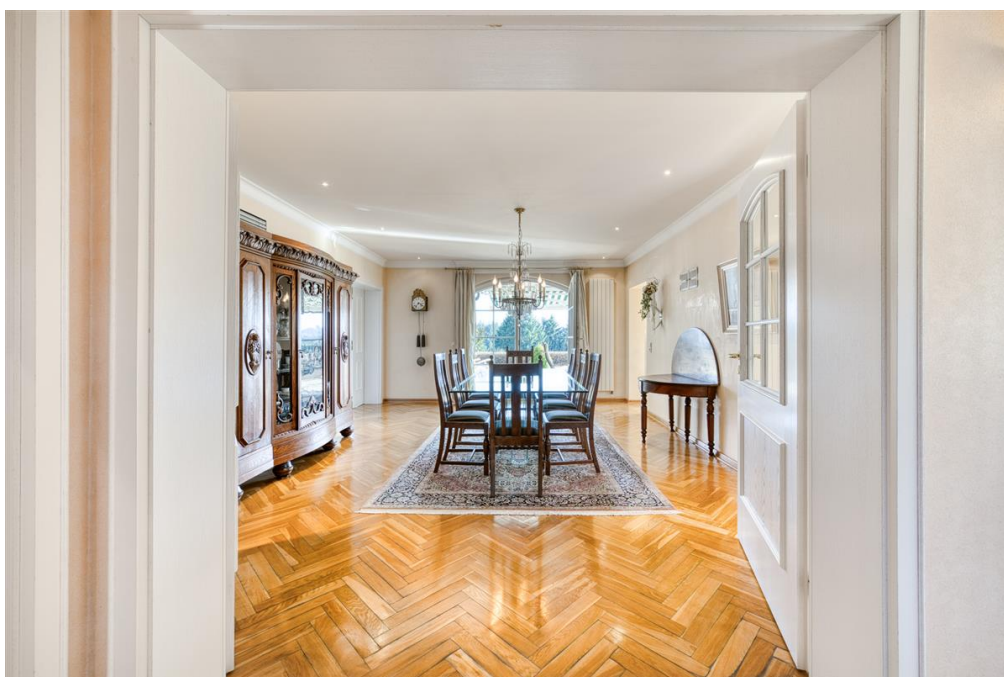
Property ID: 25014022 - 56584 Thalhausen

The property



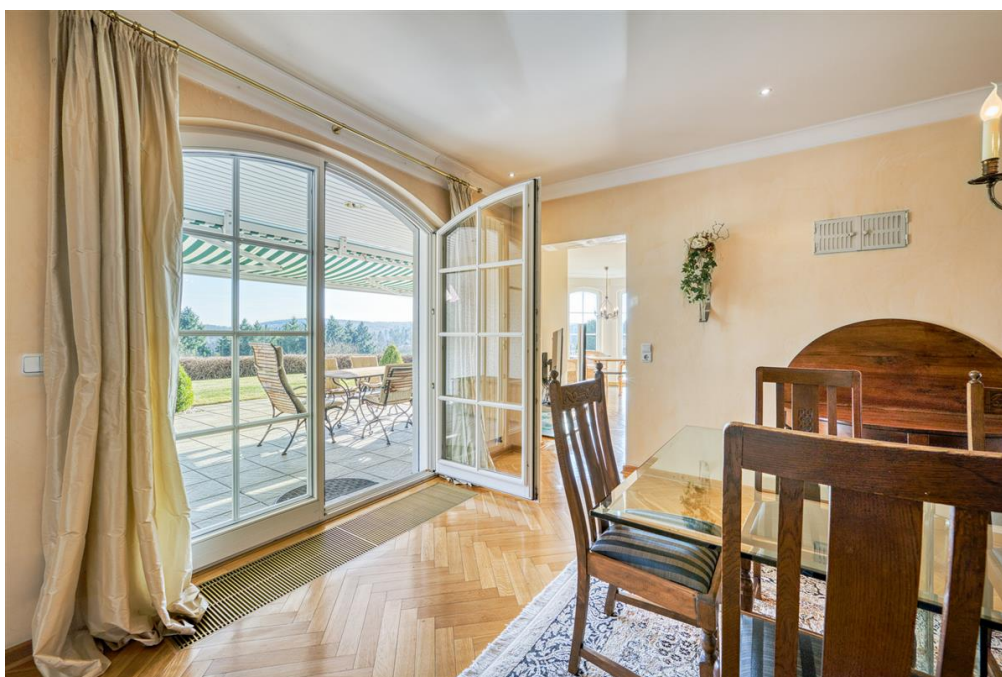
Property ID: 25014022 - 56584 Thalhausen

The property



Property ID: 25014022 - 56584 Thalhausen

The property



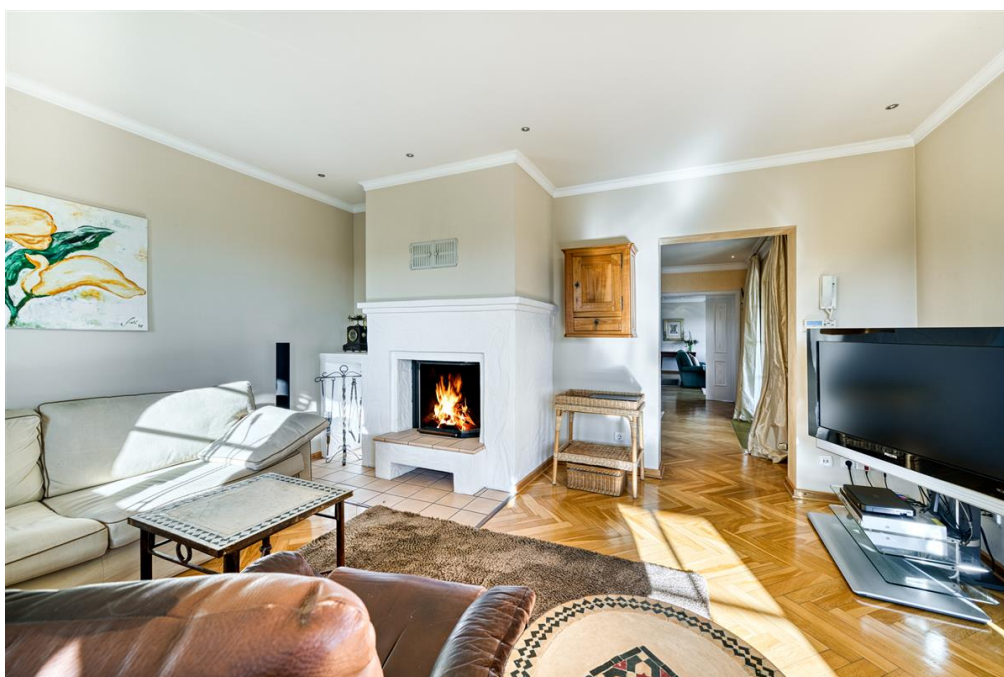
Property ID: 25014022 - 56584 Thalhausen

The property



Property ID: 25014022 - 56584 Thalhausen

The property



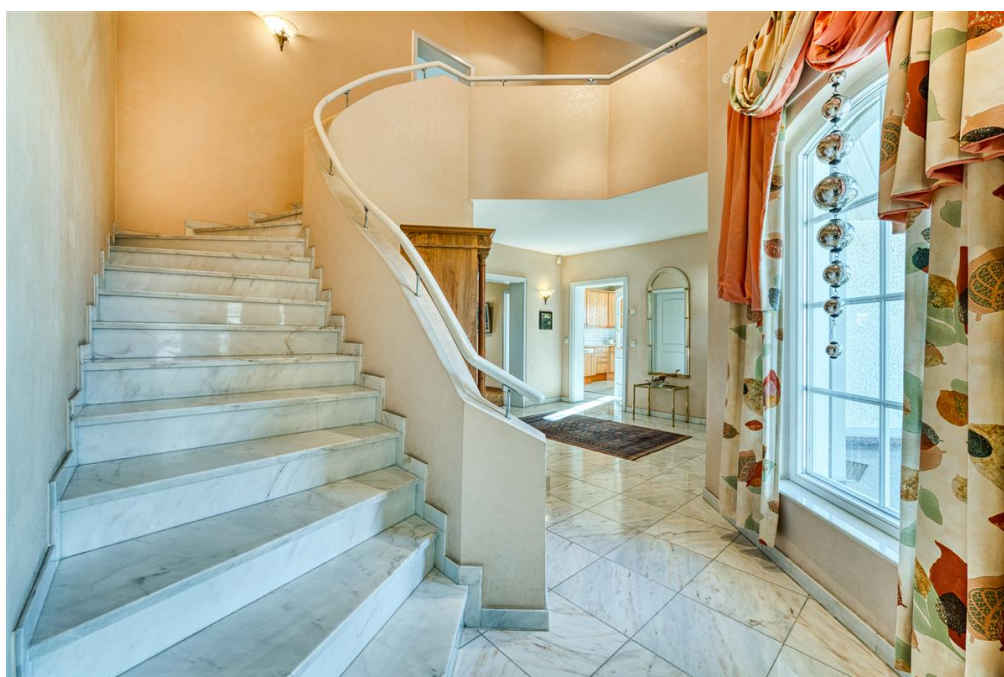
Property ID: 25014022 - 56584 Thalhausen

The property



Property ID: 25014022 - 56584 Thalhausen

The property



Property ID: 25014022 - 56584 Thalhausen

The property



Property ID: 25014022 - 56584 Thalhausen

The property



Property ID: 25014022 - 56584 Thalhausen

The property





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



Property ID: 25014022 - 56584 Thalhausen

The property

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

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG



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

Property ID: 25014022 - 56584 Thalhausen

The property



VON POLL
IMMOBILIEN

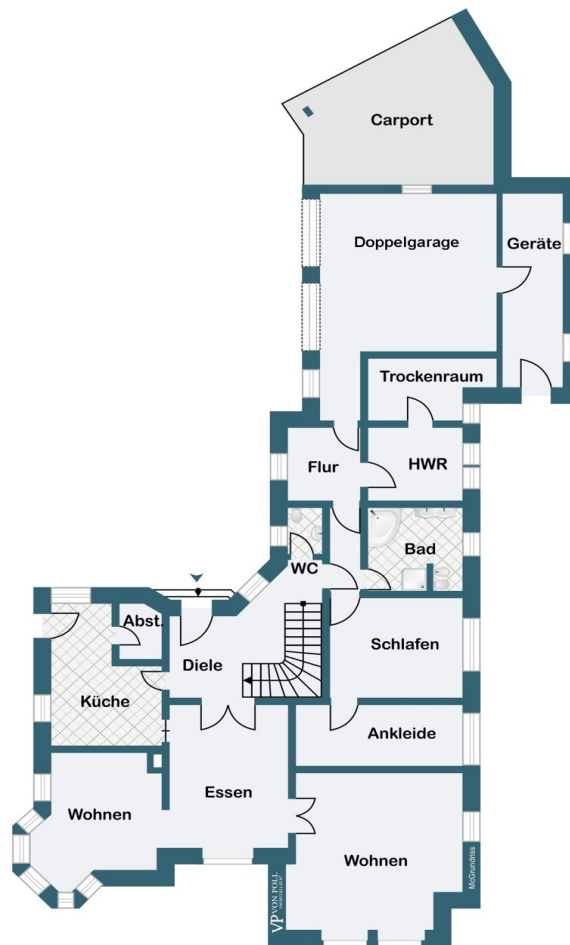
Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Property ID: 25014022 - 56584 Thalhausen

Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25014022 - 56584 Thalhausen

A first impression

This elegant villa in Thalhausen offers the highest level of living comfort across approximately 360 m² of living space in a quiet and sunny location on the outskirts of town. The well-maintained property extends over three floors and features a total of 8 rooms and 3 bathrooms. Highlights include: - elegant flooring (marble, parquet, tiles) - stylish fitted kitchen - cozy fireplace - alarm system - BUS system - Bang & Olufsen network - sauna and fitness room - generous windows with mullions - sunny terrace and balcony overlooking the greenery - a separate unit (approx. 80 m² living space) is possible on the upper floor - ample space for leisure and relaxation, including a koi pond - bright, finished basement - several outdoor parking spaces, two large garages, and two covered parking spaces - fully fenced with an electronically controlled entrance gate - conveniently located with easy access to the motorway - quick access to surrounding infrastructure. A unique property for discerning buyers seeking an exclusive home with a high quality of life.

Property ID: 25014022 - 56584 Thalhausen

All about the location

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.

Property ID: 25014022 - 56584 Thalhausen

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 5.6.2033.

Endenergieverbrauch beträgt 93.80 kwh/(m²*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 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.

Property ID: 25014022 - 56584 Thalhausen

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Florian Bender

Casinostraße 3-5, 56068 Koblenz

Tel.: +49 261 - 97 36 907 0

E-Mail: koblenz@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com