

Wallmerod

## Spacious property with many options in a quiet residential area

*Property ID: 25211036*



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

PURCHASE PRICE: 825.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 276 m<sup>2</sup> • ROOMS: 9 • LAND AREA: 1.603 m<sup>2</sup>

Property ID: 25211036 - 56414 Wallmerod

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  A first impression
-  Details of amenities
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

Property ID: 25211036 - 56414 Wallmerod

## At a glance

Property ID	25211036	Purchase Price	825.000 EUR
Living Space	ca. 276 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	9	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	8	Construction method	Solid
Bathrooms	3	Usable Space	ca. 128 m <sup>2</sup>
Year of construction	1998	Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Fireplace, Built-in kitchen, Balcony
Type of parking	5 x Outdoor parking space, 3 x Garage		

Property ID: 25211036 - 56414 Wallmerod

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	93.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	22.07.2035	Energy efficiency class	C
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1998

Property ID: 25211036 - 56414 Wallmerod

## The property



Property ID: 25211036 - 56414 Wallmerod

## The property



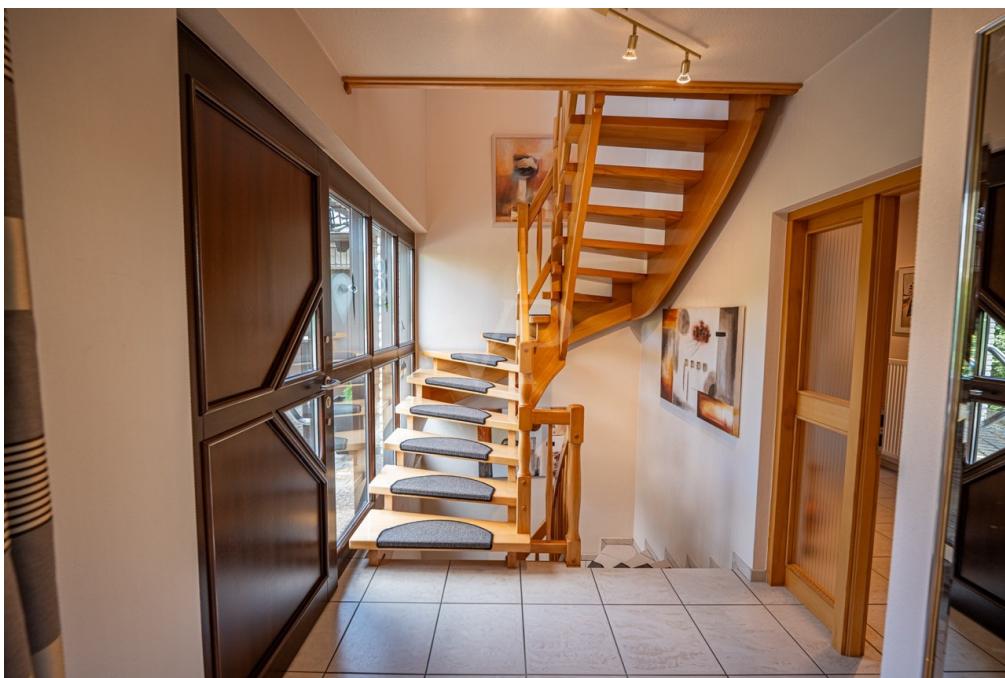
Property ID: 25211036 - 56414 Wallmerod

## The property



Property ID: 25211036 - 56414 Wallmerod

## The property



Property ID: 25211036 - 56414 Wallmerod

## The property



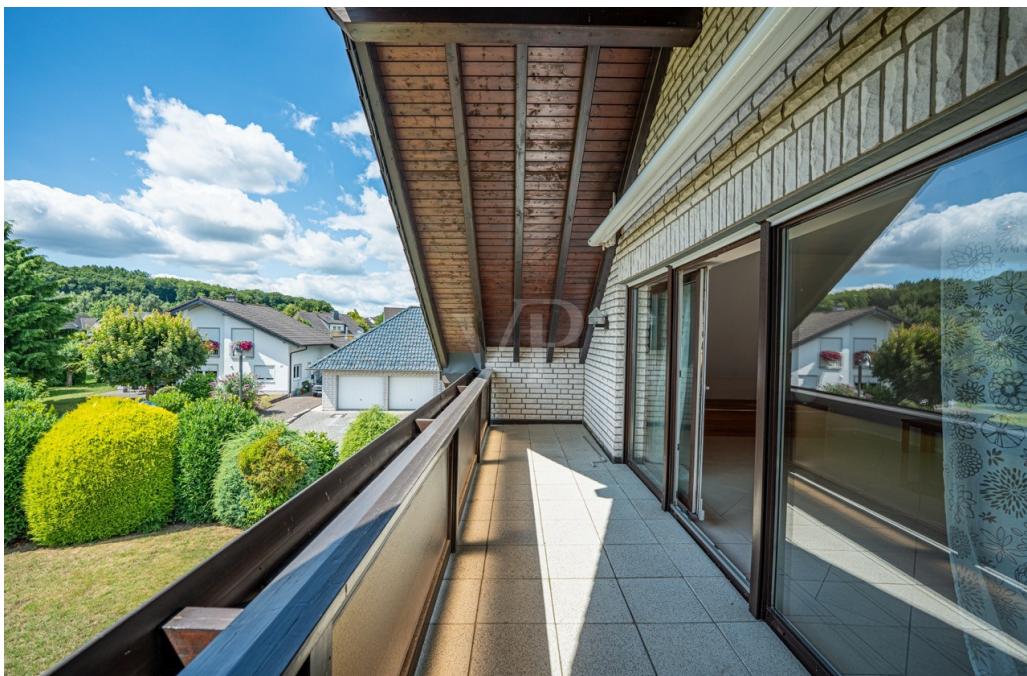
Property ID: 25211036 - 56414 Wallmerod

## The property



Property ID: 25211036 - 56414 Wallmerod

## The property



Property ID: 25211036 - 56414 Wallmerod

## The property



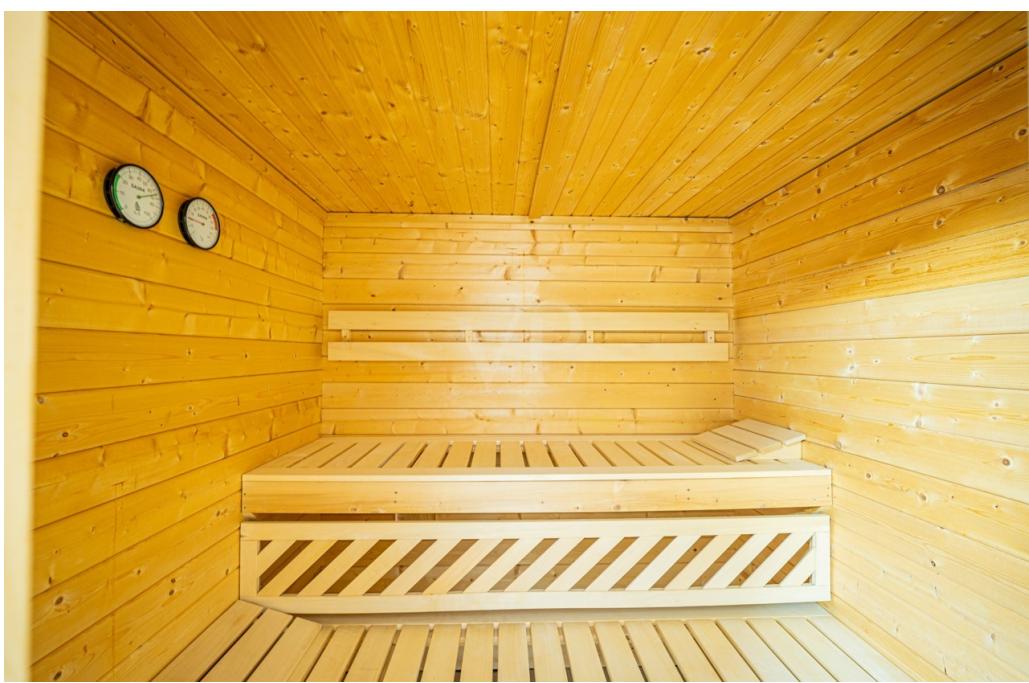
Property ID: 25211036 - 56414 Wallmerod

## The property



Property ID: 25211036 - 56414 Wallmerod

## The property



Property ID: 25211036 - 56414 Wallmerod

## The property



Property ID: 25211036 - 56414 Wallmerod

## The property



Property ID: 25211036 - 56414 Wallmerod

## The property



Property ID: 25211036 - 56414 Wallmerod

## The property



**Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team.**

**FOCUS TOP**  
IMMOBILIEN  
2024

**Capital**  
Top-Makler Koblenz  
5 Sterne  
vergeben von  
von Poll Immobilien

Property ID: 25211036 - 56414 Wallmerod

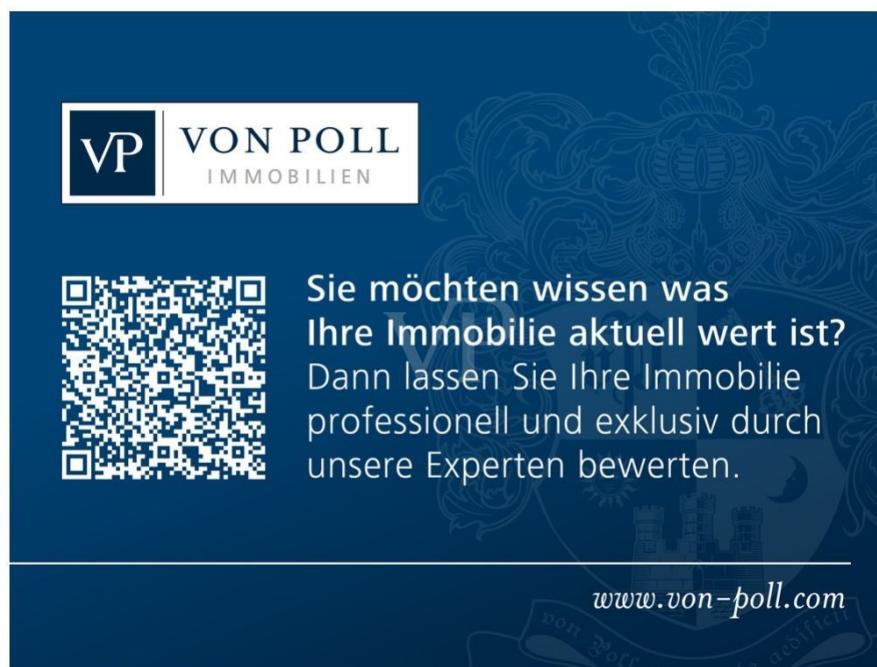
## The property



Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkt Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

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

Property ID: 25211036 - 56414 Wallmerod

## The property

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG

VP VON POLL FINANCE<sup>®</sup>

PREMIUM FINANZIERUNGSSERVICE MIT VON POLL FINANCE

- 1 IHRE PERSONLICHE 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 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: 25211036 - 56414 Wallmerod**

## A first impression

In one of Wallmerod's most tranquil and sought-after locations, this spacious, high-quality brick-clad single/two-family house, built in 1998, awaits new owners and offers versatile usage options – ideal for families, multi-generational living, or self-employed individuals. The ground floor offers approximately 150 m<sup>2</sup> of living comfort on one level: a large eat-in kitchen with a pantry, a bright living room with a fireplace and underfloor heating, two bedrooms, and a modern bathroom. From the sunny terrace, you can enjoy wonderful views across the expansive, two-tiered property. The approximately 100 m<sup>2</sup> on the upper floor are ideal as a self-contained apartment or for a large family. A generous living area with a wood-burning stove and balcony, a spacious eat-in kitchen, two bright bedrooms, and a bathroom with natural light create a separate, comfortable living space. In the basement, you will find a private wellness area with a sauna, a shower room, a laundry room, and two flexible-use rooms. Direct access to the garage provides added convenience. The approximately 1,600 m<sup>2</sup> plot offers a variety of possibilities – from a garden paradise to additional construction. There is also the option to purchase the house with approximately 1,000 m<sup>2</sup> of land, as around 600 m<sup>2</sup> could be separated off as a building plot. Several parking spaces and garages for up to 5 vehicles complete this exceptional offer.

Property ID: 25211036 - 56414 Wallmerod

## Details of amenities

- 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

**Property ID: 25211036 - 56414 Wallmerod**

## All about the location

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.

Property ID: 25211036 - 56414 Wallmerod

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 22.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 93.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*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 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Property ID: 25211036 - 56414 Wallmerod**

## 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](mailto:koblenz@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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