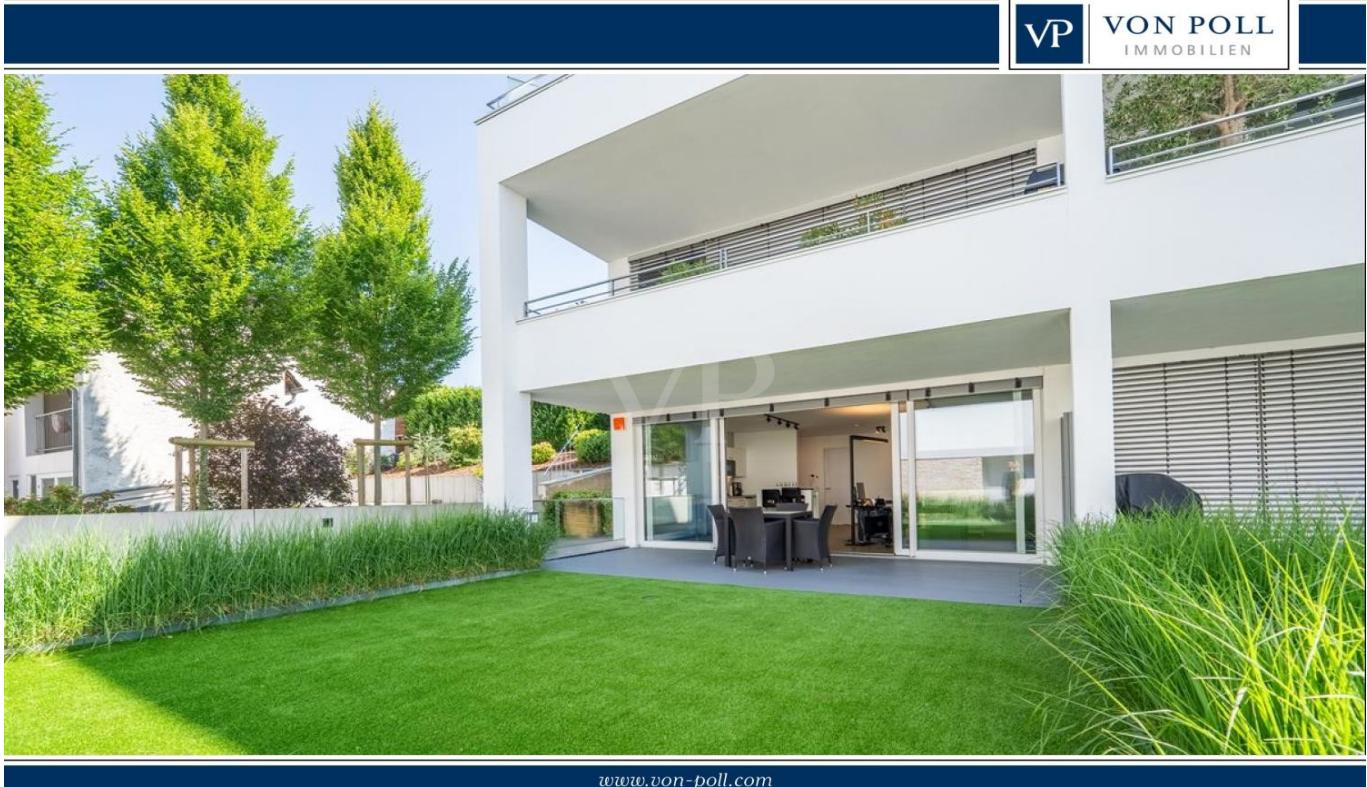


Weitersburg

## Modern ground floor apartment with terrace, garden and high-quality fittings – built in 2019

*Property ID: 25014045*



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

**PURCHASE PRICE: 345.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 77 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2**

Property ID: 25014045 - 56191 Weitersburg

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

Property ID: 25014045 - 56191 Weitersburg

## At a glance

Property ID	25014045
Living Space	ca. 77 m <sup>2</sup>
Rooms	2
Bedrooms	1
Bathrooms	1
Year of construction	2018

Purchase Price	345.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Like new
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Garden / shared use, Built-in kitchen

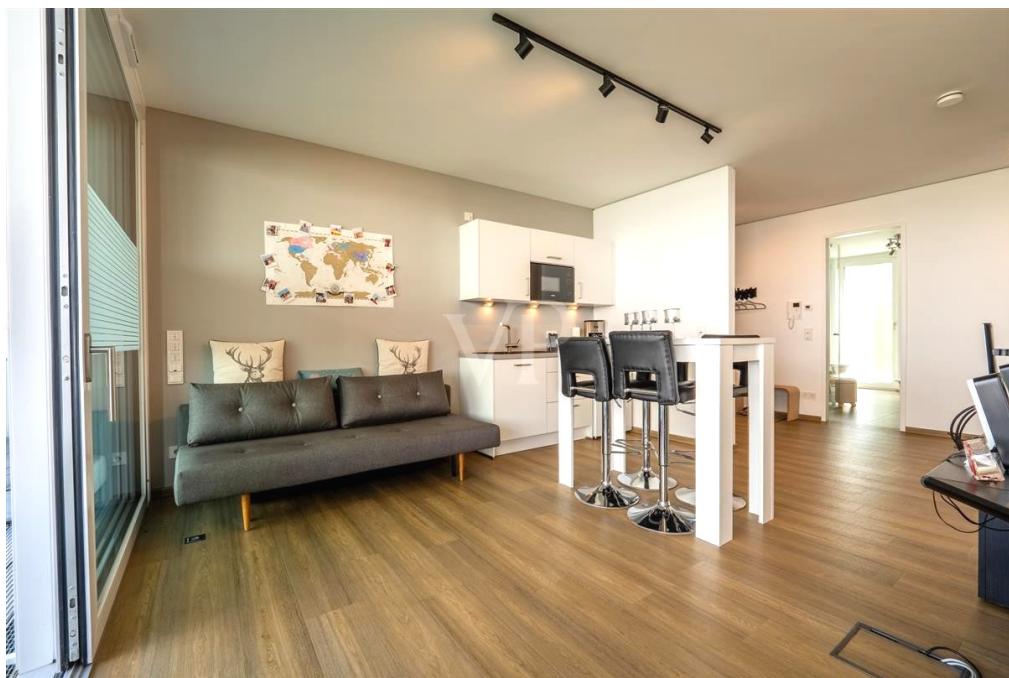
Property ID: 25014045 - 56191 Weitersburg

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	29.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	14.02.2028	Energy efficiency class	A+
Power Source	Geo Thermal	Year of construction according to energy certificate	2018

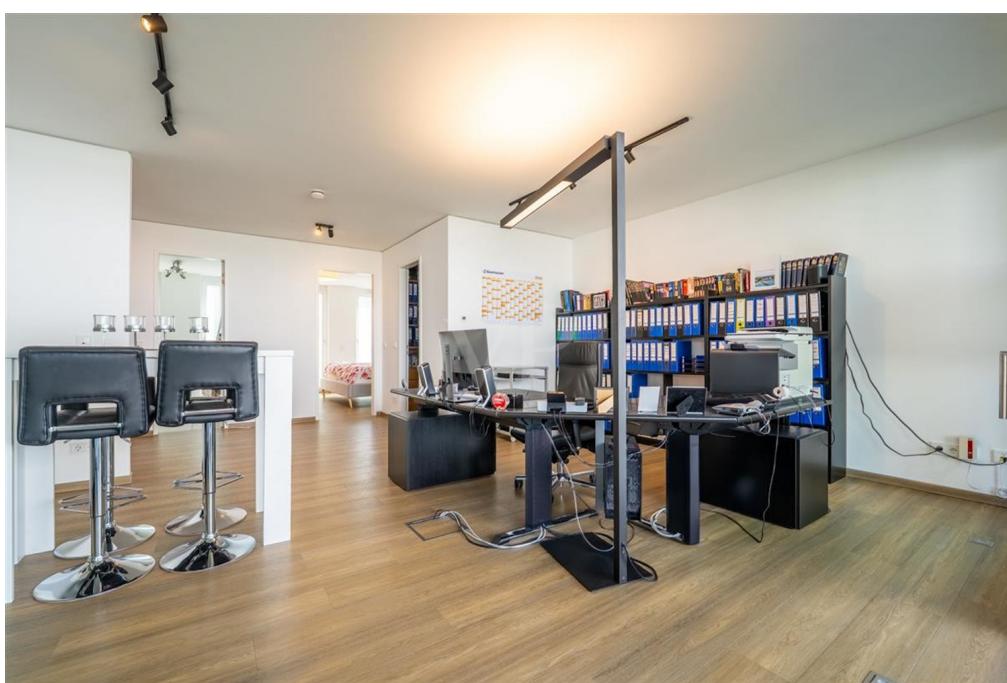
Property ID: 25014045 - 56191 Weitersburg

## The property



Property ID: 25014045 - 56191 Weitersburg

## The property



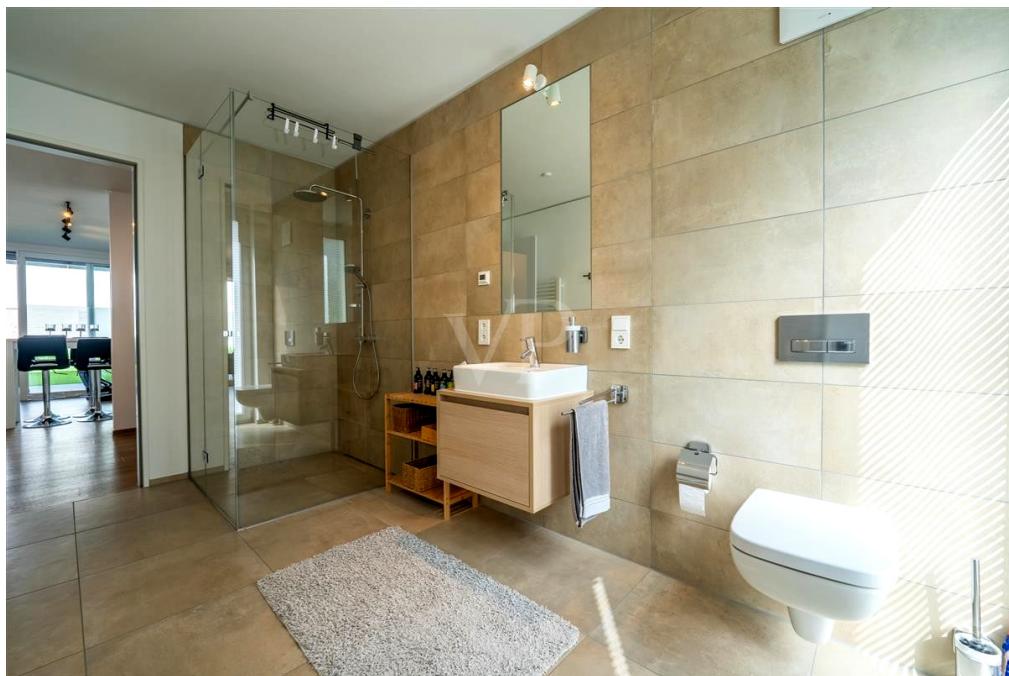
Property ID: 25014045 - 56191 Weitersburg

## The property



Property ID: 25014045 - 56191 Weitersburg

## The property



Property ID: 25014045 - 56191 Weitersburg

## The property



Property ID: 25014045 - 56191 Weitersburg

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

**FOCUS**  
**TOP**  
NATIONALER  
MARKTFÜHRER  
2024  
REAL ESTATE  
PROPERTY  
AGENCY  
NFT-AUCTION

**VP**  
Best Immobilienagentur  
2022  
5 Sterne  
Focus 2023  
Die Top 300  
Immobilienagenturen in Europa  
VON POLL IMMOBILIEN KOBLENZ

**Capital**  
REAL ESTATE  
Top 500 in Koblenz  
★★★★★  
Focus 2023  
Immobilienagentur  
von Poll Immobilien



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
Ihre Immobilie.

Vorgemerkt Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Property ID: 25014045 - 56191 Weitersburg

## 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

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

Property ID: 25014045 - 56191 Weitersburg

## A first impression

This exclusive ground-floor apartment, built in 2019, impresses with its well-designed architecture, high-quality finishes, and harmonious living environment. With approximately 77 m<sup>2</sup> of living space, a spacious terrace (approx. 20 m<sup>2</sup>), and a sunny garden with low-maintenance artificial turf, it offers an ideal setting for relaxation – whether for couples, singles, or for working from home. Apartment Highlights at a Glance:

- Light-filled rooms thanks to floor-to-ceiling windows
- Open-plan living and dining area with access to the terrace and garden
- Flexible room layout: living room or separate office possible
- Small, functional fitted kitchen – ideally integrated into the living space
- High-quality materials: large-format tiles and modern vinyl flooring
- Modern shower room with stylish fixtures
- Storage room with washing machine and dryer connections
- Outdoor tap on the terrace
- Geothermal heat pump and gas central heating combined with underfloor heating, large-format tiles, and designer vinyl flooring ensure maximum living comfort
- Exterior blinds for optimal sun and privacy protection
- Direct access to the floors via a modern glass elevator
- Separate cellar storage room
- Public parking spaces directly adjacent to the apartment complex

The southwest-facing terrace with adjoining garden area offers plenty of sunshine and is perfect for relaxing outdoors. The apartment is located in a well-maintained multi-family building in a pleasant neighborhood. Thanks to thoughtful construction and modern building technology, you can enjoy energy-efficient and future-proof living here. A first-class apartment with a guaranteed feel-good atmosphere – modern and sunny. Ideal for anyone who wants to combine urban living with a touch of nature.

**Property ID: 25014045 - 56191 Weitersburg**

## All about the location

Weitersburg liegt direkt am staatlich anerkannten Kneipp- und Luftkurort Vallendar. Neben einer guten Verkehrsanbindung bietet der Ort alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Sowohl ein Kindergarten, als auch eine Grundschule, Weiterführende Schulen und die WHU sind schnell zu erreichen.

Verkehrsanbindung:

Weitersburg liegt oberhalb der B 42. In nur wenigen Minuten erreichen Sie durch die optimale Verkehrsanbindung das Zentrum von Koblenz sowie die Autobahnzubringer A 48 / A 3 / A 61.

**Property ID: 25014045 - 56191 Weitersburg**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.2.2028.

Endenergiebedarf beträgt 29.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

**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.

Property ID: 25014045 - 56191 Weitersburg

## 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)