

Molsberg

# Extensively renovated bungalow with large granny flat and fantastic panoramic views

Property ID: 25014090



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

**PURCHASE PRICE: 399.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 248 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7 • LAND AREA: 1.198 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 25014090 - 56414 Molsberg**

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

Property ID: 25014090 - 56414 Molsberg

## At a glance

Property ID	25014090	Purchase Price	399.000 EUR
Living Space	ca. 248 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	7		
Bedrooms	5		
Bathrooms	2		
Year of construction	1964	Modernisation / Refurbishment	2016
Type of parking	2 x Garage	Condition of property	Well-maintained
		Construction method	Solid
		Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25014090 - 56414 Molsberg

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Oil	Final energy consumption	67.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	16.09.2035	Energy efficiency class	B
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1964

Property ID: 25014090 - 56414 Molsberg

## The property



Property ID: 25014090 - 56414 Molsberg

## The property



Property ID: 25014090 - 56414 Molsberg

## The property



Property ID: 25014090 - 56414 Molsberg

## The property



Property ID: 25014090 - 56414 Molsberg

## The property



Property ID: 25014090 - 56414 Molsberg

## The property



Property ID: 25014090 - 56414 Molsberg

## The property



Property ID: 25014090 - 56414 Molsberg

## The property



Property ID: 25014090 - 56414 Molsberg

## The property

A group of ten professional team members, five men and five women, are posed in a modern office setting. They are sitting on a light-colored sofa in front of large floor-to-ceiling windows that offer a view of a cityscape. The team is dressed in business attire. The Von Poll Immobilien logo is visible in the top left corner of the image area.

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

**FOCUS**  
**TOP**  
NATIONALE  
MÄKLERZEITUNG  
2024  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

**VP**  
Beste Immobilienmakler  
2022  
★★★★★  
TOP 100  
IMMOBILIEN  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

**Capital**  
RECHTSANWALT  
TOP-Makler Koblenz  
★★★★★  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

Property ID: 25014090 - 56414 Molsberg

## The property



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)

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**

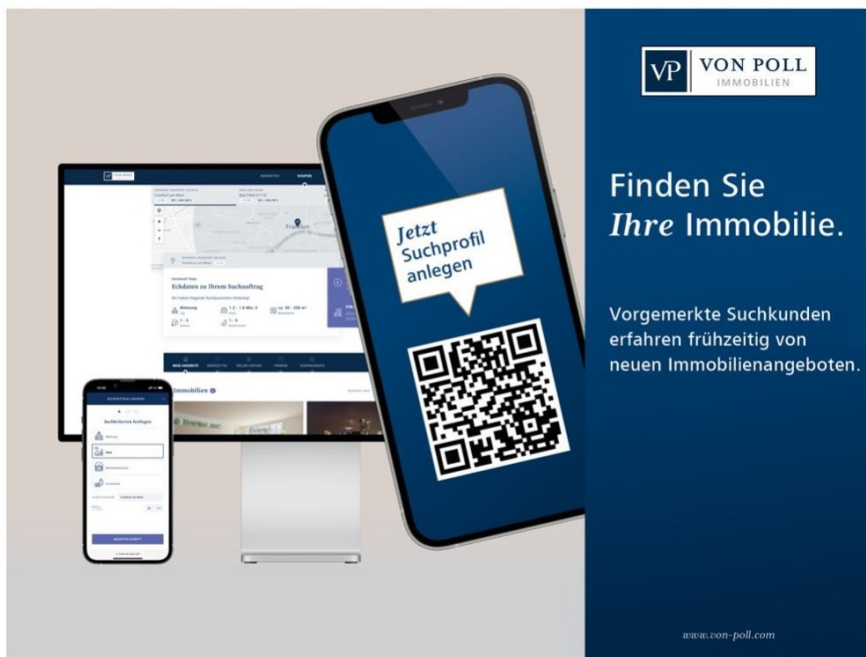
Wir freuen uns darauf, Sie zu beraten!



[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

Property ID: 25014090 - 56414 Molsberg

## The property



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

**Property ID: 25014090 - 56414 Molsberg**

## **A first impression**

Nestled amidst picturesque countryside, this well-maintained bungalow, extensively renovated in 2015, is located in the small village of Molsberg near Wallmerod. The spacious main apartment on the ground floor offers comfortable single-level living and boasts a light-filled, open-plan living/dining area with an integrated kitchen, three bedrooms, a modern bathroom with a bathtub and shower, a guest WC, and a large roof terrace with panoramic views of the surrounding greenery. A separate entrance leads to the approximately 95 sq m (910 sq ft) self-contained apartment on the lower level. Here you will find a living room, two bedrooms, a modern shower room, and a small kitchen. Features include: - open-plan living/dining area - well-maintained, open-plan fitted kitchen in the main apartment - modern bathroom with bathtub and shower in the main apartment - pellet-burning fireplace - spacious terrace with unobstructed views - balcony solar panels - garden with an additional terrace - separate 3-room self-contained apartment on the lower level. Two garage parking spaces complete the property.

**Property ID: 25014090 - 56414 Molsberg**

## **Details of amenities**

### **Sanierungen/Modernisierungen:**

**2015/2016:**

- neue Öl-Heizung**
- neue Elektrik**
- neuer Estrich im Wohn-/Essbereich sowie Bad**
- neue Bäder inkl. Wasserleitungen**
- neue Böden Hauptwohnung**
- elektrische Rollläden in Hauptwohnung**
- tlw. neue Fenster in Hauptwohnung**
- neue Innentüren in Hauptwohnung**
- neue Küche**
- Pellet-Kamin**

**2017:**

- Neuanlegung vordere Terrasse + Weg zum Keller**

**2018:**

- Neupflasterung Hof und Wege**

**2020:**

- neue Außen-Fensterbänke im Erdgeschoss**
- Elektrische Garagentore (3x)**
- Tlw. Neu-Eindeckung Dach**

**2022:**

- Balkonkraftwerk**

**2023:**

- Dachterrasse + Bodenspots**

**2024:**

- Begradigung Garten**

**Property ID: 25014090 - 56414 Molsberg**

## All about the location

Die kleine Stadt Molsberg gehört der Verbandsgemeinde Wallmerod an.

In etwa 1 km entfernten Wallmerod finden Sie alle Geschäfte des Täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheken, Kindergärten und Schulen.

Molsberg liegt direkt an der B8, die den Ort Limburg an der Lahn und Hachenburg verbindet.

Über die B8 ist die A3 schnell erreichbar.

Regionale Verbindungen bestehen über Kreis- und Landstraßen zu den Nachbarorten Wallmerod, Hundstagen und Nentershausen.

Nähe zu Zentren:

Limburg an der Lahn (ca.10 km)

Montabaur (ca. 20 km)

Koblenz (ca. 45km)

Frankfurt am Main (ca. 70km)

**Property ID: 25014090 - 56414 Molsberg**

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 16.9.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 67.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1964.  
Die Energieeffizienzklasse ist B.

**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.

**Property ID: 25014090 - 56414 Molsberg**

## 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)**