

Waldesch

Spacious semi-detached house near the forest

Property ID: 25014122



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 430.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 210 m² • ROOMS: 6.5 • LAND AREA: 557 m²

Property ID: 25014122 - 56323 Waldesch

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

Property ID: 25014122 - 56323 Waldesch

At a glance

Property ID	25014122
Living Space	ca. 210 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	6.5
Bedrooms	5
Bathrooms	2
Year of construction	1978
Type of parking	2 x Garage

Purchase Price	430.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25014122 - 56323 Waldesch

Energy Data

Energy Source	Oil	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy certificate valid until	15.10.2035	Final energy consumption	128.00 kWh/m²a
Power Source	Oil	Energy efficiency class	D
		Year of construction according to energy certificate	1995

Property ID: 25014122 - 56323 Waldesch

The property



Property ID: 25014122 - 56323 Waldesch

The property



Property ID: 25014122 - 56323 Waldesch

The property



Property ID: 25014122 - 56323 Waldesch

The property



Property ID: 25014122 - 56323 Waldesch

The property



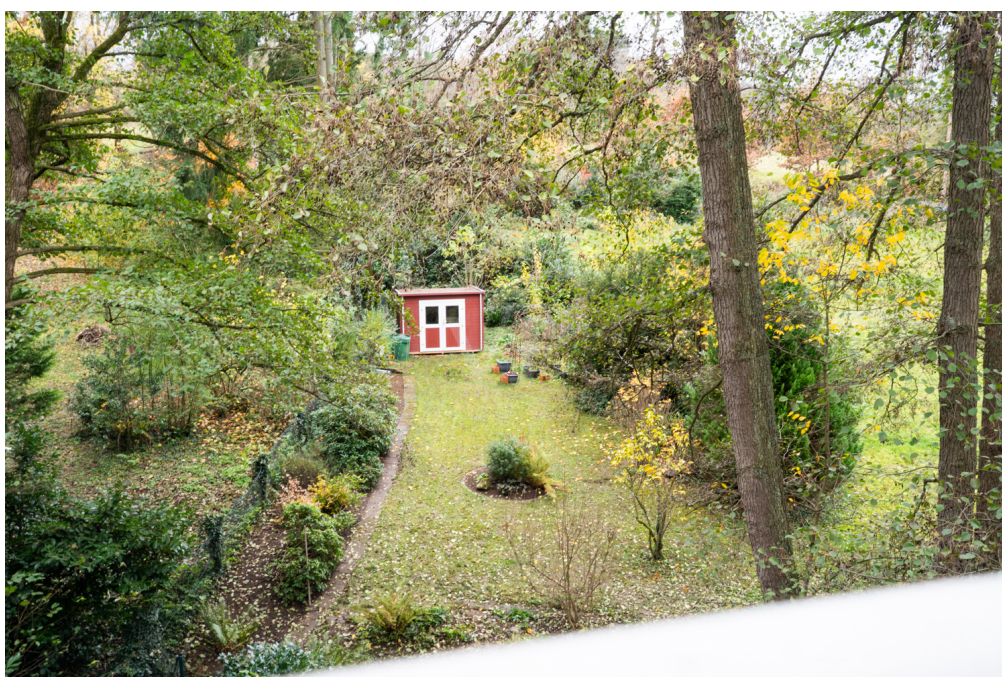
Property ID: 25014122 - 56323 Waldesch

The property



Property ID: 25014122 - 56323 Waldesch

The property



Property ID: 25014122 - 56323 Waldesch

The property



Property ID: 25014122 - 56323 Waldesch

The property



Property ID: 25014122 - 56323 Waldesch

The property



VP

VON POLL
IMMOBILIEN®

A group of 12 real estate professionals, including men and women of various ages, are posed in a modern living room. They are wearing business attire. The room features large floor-to-ceiling windows that offer a view of a city and a body of water. The group is arranged in two rows, with some people sitting on a light-colored sofa and others standing behind them. A coffee table with some items on it is in front of the sofa.

FOCUS

TOP

NATIONALES
FACHZEITUNG
2024

WIRTSCHAFTS
UND
WIRTSCHAFTS
ZEITUNG

VP

IMMOBILIEN

★★★★★

IN DER 100
BESTEN
UND 100
BESTEN
IMMOBILIEN
FACHZEITUNG

Capital

WIRTSCHAFTS
UND
WIRTSCHAFTS
ZEITUNG

Top Makler Koblenz
★★★★★

WIRTSCHAFTS
UND
WIRTSCHAFTS
ZEITUNG

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: 25014122 - 56323 Waldesch

The property

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.vp-finance.de

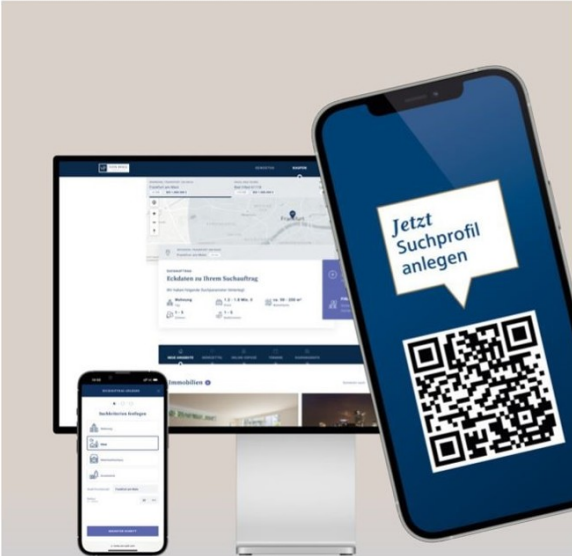
VP

VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



Property ID: 25014122 - 56323 Waldesch

A first impression

In a wonderfully quiet, secluded location, surrounded by sweeping views of the countryside, this inviting semi-detached house offers over 200 m² of living space spread across four floors. A home that harmoniously combines comfort and a sense of spaciousness. The property has been continuously modernized and maintained over the years. A summary of the renovation history: Windows: mostly replaced approximately 8 years ago; Living room floor: stylishly renewed approximately 6 years ago; Stove: also installed 6 years ago; Basement bathroom: modernized between 2000 and 2005; Upstairs bathroom and separate WC: completely redesigned in 2012; Front door: replaced approximately 6 years ago. The beautiful garden with its idyllic stream invites relaxation and creates a magical atmosphere amidst the greenery. A spacious double garage and practical utility rooms complete this attractive offer.

Property ID: 25014122 - 56323 Waldesch

All about the location

Die Ortsgemeinde Waldesch, auch Tor zum Hunsrück genannt, liegt am südlichen Rand des Koblenzer Stadtwaldes. Die Einkaufsmöglichkeiten im Ort bieten alles für den täglichen Bedarf. Familienfreundlich zeigt sich Waldesch mit eigenem Kindergarten und Grundschule.

Verkehrsanbindung:

Durch die schnelle Anbindung an die A 61 ist die Lage auch für Pendler äußerst interessant. Über die Hunsrückhöhenstraße, die Bundesstraße 327, ist Koblenz in ca. 10 Autominuten zu erreichen.

Property ID: 25014122 - 56323 Waldesch

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 15.10.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 128.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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: 25014122 - 56323 Waldesch

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