

Waldesch

# Spacious semi-detached house near the forest

Property ID: 25014122



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

**PURCHASE PRICE: 430.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 210 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6.5 • LAND AREA: 557 m<sup>2</sup>**

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	Purchase Price	430.000 EUR
Living Space	ca. 210 m²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof		
Rooms	6.5		
Bedrooms	5		
Bathrooms	2	Condition of property	Well-maintained
Year of construction	1978	Construction method	Solid
Type of parking	2 x Garage	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

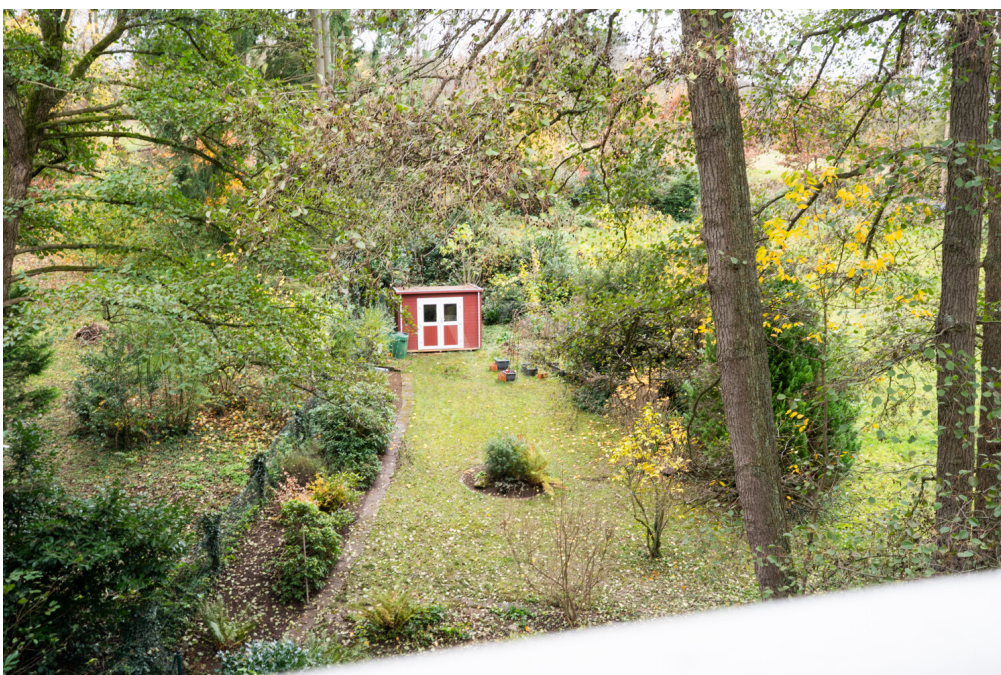
## The property





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 in business suits, are posed in a modern living room. They are sitting on a light-colored sofa and standing behind it. Large windows in the background offer a view of a city and a body of water.

**FOCUS**

**TOP**

NATIONALES  
FACHZEITUNG  
2024

WIRTSCHAFTS  
UND  
WIRTSCHAFTS  
ZEITUNG

**VP**

IMMOBILIEN

★★★★★

IN DER 100  
BESTEN  
UND  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

**Capital**

WIRTSCHAFTS  
ZEITUNG

Top Makler Koblenz

★★★★★

WIRTSCHAFTS  
UND  
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)

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

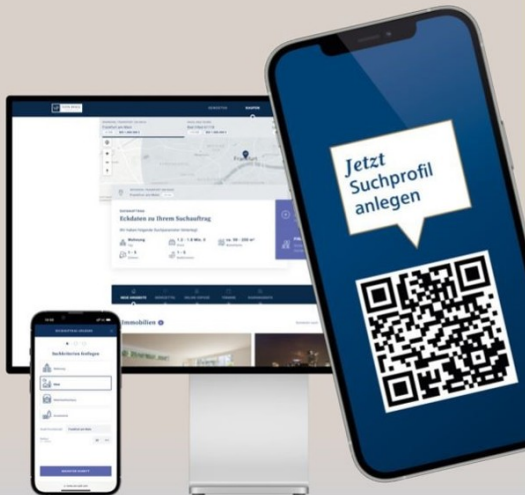


[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

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: 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 m<sup>2</sup> 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/(m<sup>2</sup>\*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](mailto:koblenz@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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