

Wallmerod

Großzügiges Ein-/Zweifamilienhaus in wunderschönem Wohngebiet – flexibel nutzbar und sofort bezugsbereit

Property ID: 25211036W



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 595.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 276 m² • ROOMS: 9 • LAND AREA: 920 m²

Property ID: 25211036W - 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: 25211036W - 56414 Wallmerod

At a glance

Property ID	25211036W
Living Space	ca. 276 m²
Rooms	9
Bedrooms	8
Bathrooms	3
Year of construction	1998
Type of parking	5 x Outdoor parking space, 3 x Garage

Purchase Price	595.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 128 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Fireplace, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25211036W - 56414 Wallmerod

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	93.60 kWh/m²a
Energy certificate valid until	22.07.2035	Energy efficiency class	C
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1998

Property ID: 25211036W - 56414 Wallmerod

The property



Property ID: 25211036W - 56414 Wallmerod

The property



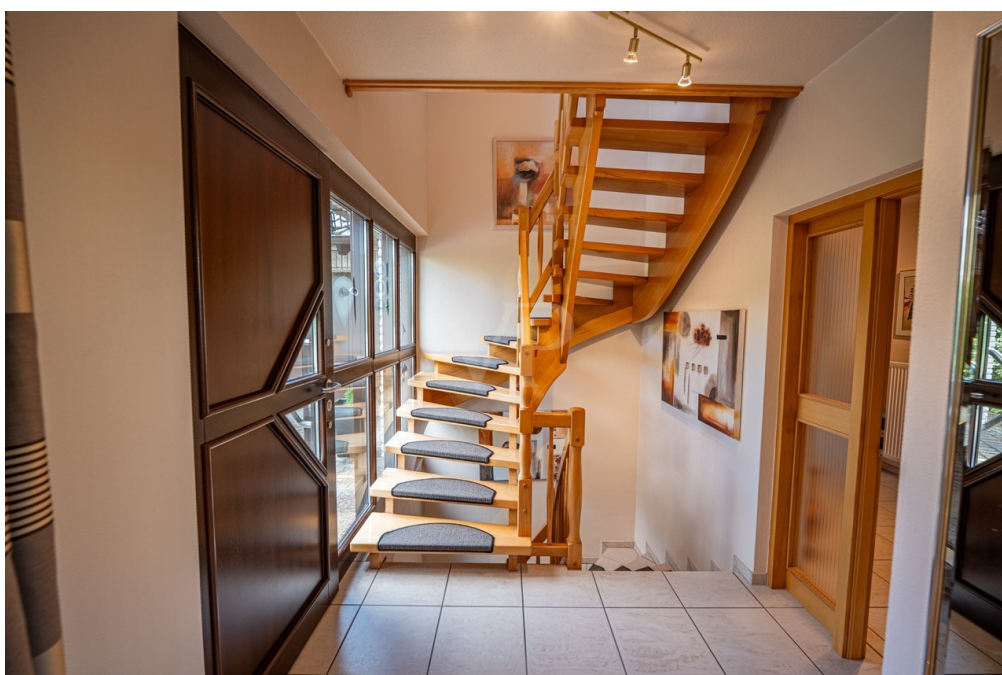
Property ID: 25211036W - 56414 Wallmerod

The property



Property ID: 25211036W - 56414 Wallmerod

The property



Property ID: 25211036W - 56414 Wallmerod

The property



Property ID: 25211036W - 56414 Wallmerod

The property



Property ID: 25211036W - 56414 Wallmerod

The property



Property ID: 25211036W - 56414 Wallmerod

The property



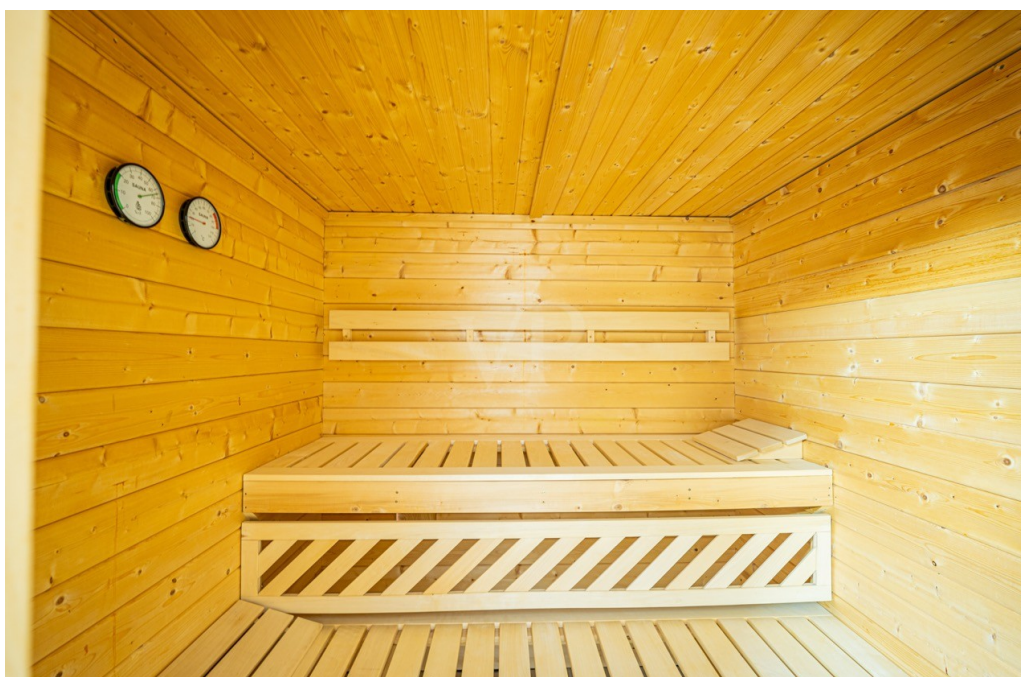
Property ID: 25211036W - 56414 Wallmerod

The property



Property ID: 25211036W - 56414 Wallmerod

The property



Property ID: 25211036W - 56414 Wallmerod

The property



Property ID: 25211036W - 56414 Wallmerod

The property



Property ID: 25211036W - 56414 Wallmerod

The property



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

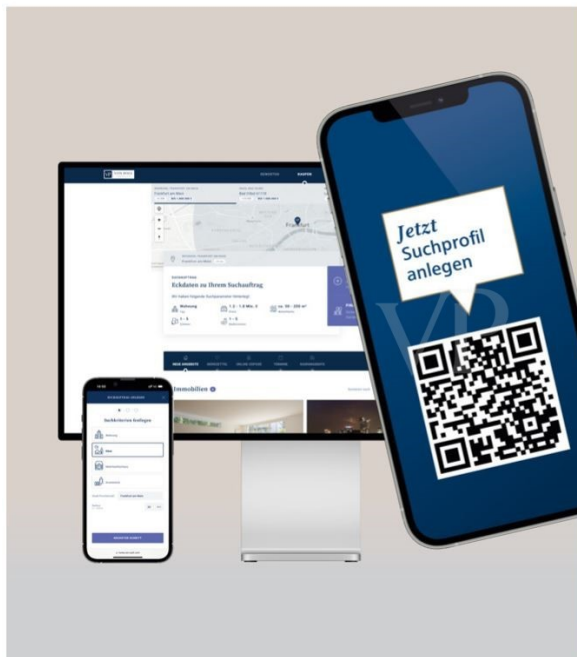
FOCUS
TOP
NATIONALES
KUNDENRATUNG
2024
VON POLL IMMOBILIEN
KOBLENZ

VP
Beste Immobilienagentur
2023
★★★★★
VON POLL IMMOBILIEN
KOBLENZ

Capital
REALTY AWARD
Top-Makler Koblenz
★★★★★
VON POLL IMMOBILIEN
KOBLENZ

Property ID: 25211036W - 56414 Wallmerod

The property




VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

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

Property ID: 25211036W - 56414 Wallmerod

The property

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG



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

Property ID: 25211036W - 56414 Wallmerod

A first impression

In ruhiger und begehrter Wohnlage von Wallmerod präsentiert sich dieses großzügige Ein-/Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1998, das dank seiner durchdachten Architektur viele Wohnkonzepte ermöglicht. Ob große Familie, mehrere Generationen oder Wohnen und Arbeiten unter einem Dach – hier ist nahezu alles umsetzbar.

Das Erdgeschoss bietet rund 150 m² Wohnfläche und besticht durch seine offene, helle Gestaltung. Die geräumige Wohnküche mit Abstellraum, das wohnliche Wohnzimmer mit Kamin und Fußbodenheizung, zwei Schlafräume sowie ein modernes Bad schaffen ein komfortables Zuhause. Von der Terrasse bietet sich der Zugang auf die großzügige Terrasse mit Markise.

Das Obergeschoss umfasst etwa 100 m² und eignet sich ideal als eigenständige Wohneinheit. Ein großzügiger Wohnbereich mit Kaminofen und Balkon, eine vollwertige Wohnküche, zwei helle Schlafzimmer und ein Tageslichtbad bieten hier einen separaten Rückzugsort.

Im Untergeschoss befinden sich ein kleiner Wellnessbereich mit Sauna, ein weiteres Bad mit Dusche, eine Waschküche sowie zwei flexibel nutzbare Räume – perfekt für Hobby, Homeoffice oder Fitness. Ein direkter Zugang zur Garage sorgt für praktische Wege.

Zum Angebot gehört ein ca. 920 m² großes Grundstück. Zusätzlich kann ein angrenzender Bauplatz mit etwa 683 m² erworben werden, was zusätzliche Gestaltungsmöglichkeiten eröffnet. Mehrere Stellplätze sowie Garagen für bis zu fünf Fahrzeuge stehen ebenfalls zur Verfügung.

Das Grundstück muss nach Kauf neu vermessen werden, es kann zu Abweichungen der hier aufgeführten Grundstücksgröße kommen.

Property ID: 25211036W - 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: 25211036W - 56414 Wallmerod

All about the location

Diese Immobilie befindet sich ca. 15 km von Montabaur entfernt.

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: 25211036W - 56414 Wallmerod

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 22.7.2035.
Endenergiebedarf beträgt 93.60 kwh/(m²*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 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: 25211036W - 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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com