

Woldert

Gepflegtes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und großzügigem Grundstück

Property ID: 26014046



PURCHASE PRICE: 449.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 206 m² • ROOMS: 7.5 • LAND AREA: 1.132 m²

Property ID: 26014046 - 57614 Woldert

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

Property ID: 26014046 - 57614 Woldert

At a glance

Property ID	26014046	Purchase Price	449.000 EUR
Living Space	ca. 206 m ²	House	Single-family house / Detached house
Roof Type	Gabled roof	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	7.5	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	4	Construction method	Solid
Bathrooms	3	Usable Space	ca. 92 m ²
Year of construction	2005	Equipment	Terrace, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 2 x Garage		

Property ID: 26014046 - 57614 Woldert

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	155.40 kWh/m²a
Energy certificate valid until	18.03.2036	Energy efficiency class	E
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2005

Property ID: 26014046 - 57614 Woldert

The property



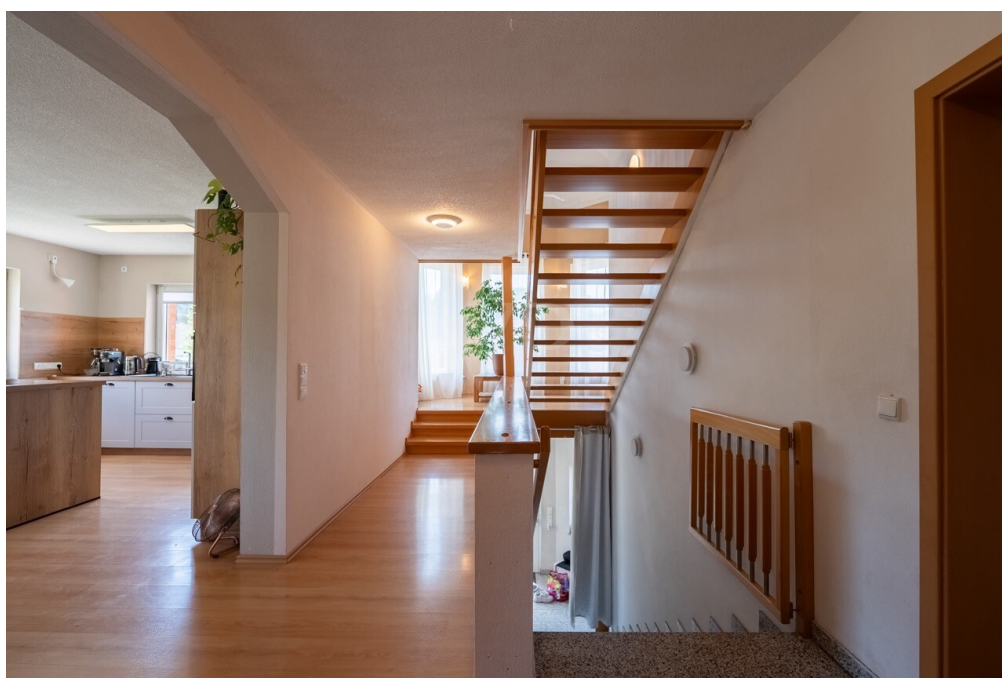
Property ID: 26014046 - 57614 Woldert

The property



Property ID: 26014046 - 57614 Woldert

The property



Property ID: 26014046 - 57614 Woldert

The property



Property ID: 26014046 - 57614 Woldert

The property



Property ID: 26014046 - 57614 Woldert

The property



Property ID: 26014046 - 57614 Woldert

The property



Property ID: 26014046 - 57614 Woldert

The property





VON POLL IMMOBILIEN

Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team.

FOCUS
TOP
NATIONALER
VERKEHR
2024
11.100.000 €
30.000.000 €
1.000.000 €
1.000.000 €

VP
Beste Immobilienmakler
2022
★★★★★
Im Jahr 2022
ausgezeichnete
VON POLL IMMOBILIEN
Koblenz

Capital
RECHTS ANWALT
Top-Makler Koblenz
★★★★★
1.000.000 €
VON POLL IMMOBILIEN
Koblenz

Shop Koblenz | Casinostraße 3-5 | 56068 Koblenz | T.: 0261 - 97 36 907 0 | koblenz@von-poll.com

www.von-poll.com

Property ID: 26014046 - 57614 Woldert

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

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

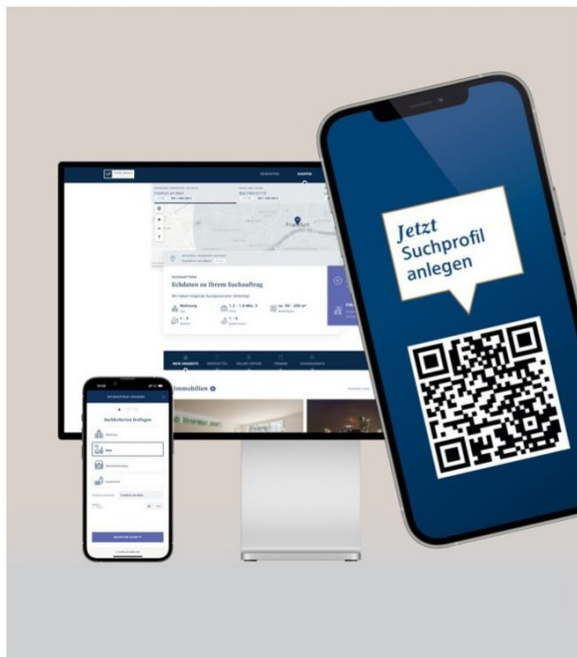
Wir freuen uns darauf, Sie zu beraten!



www.vp-finance.de

Property ID: 26014046 - 57614 Woldert

The property



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Property ID: 26014046 - 57614 Woldert

A first impression

Das im Jahre 2005 erbaute Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung verfügt über eine Gesamtwohnfläche von ca. 206 m² und befindet sich auf einem sonnenverwöhnten Grundstück mit einer Fläche von ca. 1.132 m² in ruhiger Feldrandlage von Woldert.

Besonderheiten:

- gute räumliche Aufteilung
- umfassende Renovierung im Jahr 2023
- moderne Einbauküche von 2024
- Kachelofen im Wohnbereich der Hauptwohnung
- 4 großzügige Schlafzimmer
- Fußbodenheizung
- Tageslichtbäder tlw. mit Wanne/Dusche
- idyllischer Garten mit großzügiger Sonnenterrasse
- Einliegerwohnung (ideal für Home-Office)
- elektrische Rollläden
- Glasfaseranschluss
- keine Sanierungsmaßnahmen erforderlich

Für die Fahrzeuge stehen 2 Garagen mit elektrischen Toren sowie zwei Stellplätze auf dem Grundstück zur Verfügung.

Die angebotene Immobilie ist ideal für Familien geeignet, die eine großzügige Wohnfläche bevorzugen, gerne Zeit in der Sonne verbringen und zusätzlichen Raum zum Leben oder Arbeiten benötigen.

Property ID: 26014046 - 57614 Woldert

All about the location

Die idyllische Ortsgemeinde Woldert liegt naturnah im vorderen Westerwald (Landkreis Neuwied, VG Puderbach) und verbindet ruhiges Wohnen mit einer hervorragenden Infrastruktur.

Das Zentrum von Puderbach mit allen Geschäften und Einrichtungen des täglichen Bedarfs ist nur ca. 4 Autominuten entfernt.

Über die nur rund 11 Kilometer (ca. 10 Autominuten) entfernte Anschlussstelle Dierdorf besteht ein direkter Zugang zur Autobahn A 3, wodurch die Großstädte Köln (ca. 75 km / 50 Min.), Bonn (ca. 45 km / 40 Min.) und Frankfurt am Main (ca. 120 km / 70 Min.) schnell und komfortabel erreichbar sind. Auch die regionalen Zentren Neuwied (ca. 26 km) und Koblenz (ca. 35 km) sind in jeweils nur etwa 25 bis 35 Autominuten bestens angebunden.

Property ID: 26014046 - 57614 Woldert

Other information

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: 26014046 - 57614 Woldert

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