

Weitersburg

Wohnen mit Weitblick – gepflegtes Einfamilienhaus in schöner Wohnlage von Weitersburg

Property ID: 26211041



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 475.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 116 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 478 m²

Property ID: 26211041 - 56191 Weikersburg

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

Property ID: 26211041 - 56191 Weitersburg

At a glance

Property ID	26211041
Living Space	ca. 116 m ²
Roof Type	Hipped roof
Rooms	5
Bedrooms	3
Bathrooms	1
Year of construction	1995
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	475.000 EUR
House	Single-family house / Detached house
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 65 m ²
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 26211041 - 56191 Weikersburg

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1995

Property ID: 26211041 - 56191 Weitersburg

The property



Property ID: 26211041 - 56191 Weitersburg

The property



Property ID: 26211041 - 56191 Weikersburg

The property



Property ID: 26211041 - 56191 Weikersburg

The property



Property ID: 26211041 - 56191 Weikersburg

The property



Property ID: 26211041 - 56191 Weikersburg

The property



Property ID: 26211041 - 56191 Weikersburg

The property



Property ID: 26211041 - 56191 Weikersburg

The property



Property ID: 26211041 - 56191 Weikersburg

The property



Property ID: 26211041 - 56191 Weitersburg

The property



Property ID: 26211041 - 56191 Weikersburg

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

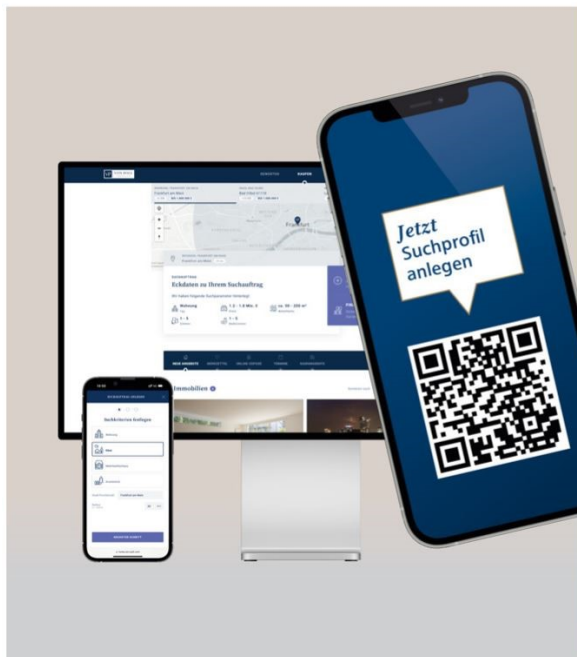
Wir freuen uns darauf, Sie zu beraten!



www.vp-finance.de

Property ID: 26211041 - 56191 Weitersburg

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

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
NATIONALER
KONZERN
2024
11.1.2024-31.12.2024
IMMOBILIEN
IMMOBILIEN

VP
Beste Immobilienmakler
2022
★★★★★
Im Jahr 2022
Immobilienmakler in Europa
VON POLL IMMOBILIEN
IMMOBILIEN

Capital
IMMOBILIEN
Top-Makler Koblenz
★★★★★
Im Jahr 2022
VON POLL IMMOBILIEN
IMMOBILIEN

Property ID: 26211041 - 56191 Weikersburg

A first impression

Ankommen, wohlfühlen und den Blick in die Ferne genießen: Dieses gepflegte Einfamilienhaus in einer sehr gepflegten Wohnlage von Weikersburg überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung, gemütlichem Wohnambiente und einem wunderschönen Fernblick.

Das 1995 von der Firma Kernhaus errichtete Einfamilienhaus bietet ca. 116 m² Wohnfläche auf einem ca. 478 m² großen Grundstück und ist vollständig unterkellert.

Im Erdgeschoss befinden sich eine Wohnküche mit gepflegter Einbauküche sowie ein gemütliches Wohn- und Esszimmer mit offener Holzbalkendecke und Kaminofen. Von hier gelangen Sie auf den großen Balkon mit Markise, der einen herrlichen Weitblick bietet. Eine Treppe führt direkt in den Garten und auf die überdachte Terrasse. Ein Büro und ein Gäste-WC ergänzen diese Etage.

Das Dachgeschoss verfügt über drei Schlafzimmer sowie ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche.

Im vollständig unterkellerten Bereich befinden sich drei Kellerräume, ein Hauswirtschaftsraum und der Heizungsraum. Besonders praktisch ist die integrierte Garage mit direktem Zugang ins Haus – so kommen Sie bei jedem Wetter trockenen Fußes hinein.

Das Grundstück ist pflegeleicht angelegt und vollständig eingezäunt. Ein Gartenhaus bietet zusätzlichen Stauraum.

Ein gepflegtes Zuhause mit gemütlichem Kamin, schönen Außenbereichen und einem Fernblick, den man jeden Tag aufs Neue genießen kann.

Property ID: 26211041 - 56191 Weitersburg

Details of amenities

- Gepflegte Einbauküche
- Offene Holzbalkendecke im Wohnbereich
- Kaminofen
- Großer Balkon mit Markise und herrlichem Fernblick
- Terrasse, teilweise durch den Balkon überdacht
- 3-fach verglaste Kunststofffenster (2016)
- Erneuerung der Eingangstür (2016)
- Gas- Zentralheizung (vom Baujahr) und Fußbodenheizung
- Garage mit direktem Zugang ins Haus
- Pflegeleicht angelegter, vollständig eingezäunter Garten
- Gartenteich
- Gartenhaus

Property ID: 26211041 - 56191 Weikersburg

All about the location

Weikersburg liegt direkt am staatlich anerkannten Kneipp- und Luftkurort Vallendar. Neben einer guten Verkehrsanbindung bietet der Ort alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Sowohl ein Kindergarten, als auch eine Grundschule, Weiterführende Schulen und die WHU sind schnell zu erreichen.

Verkehrsanbindung:

Weikersburg liegt oberhalb der B 42. In nur wenigen Minuten erreichen Sie durch die optimale Verkehrsanbindung das Zentrum von Koblenz sowie die Autobahnzubringer A 48 / A 3 / A 61.

Property ID: 26211041 - 56191 Weitersburg

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.

Property ID: 26211041 - 56191 Weitersburg

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