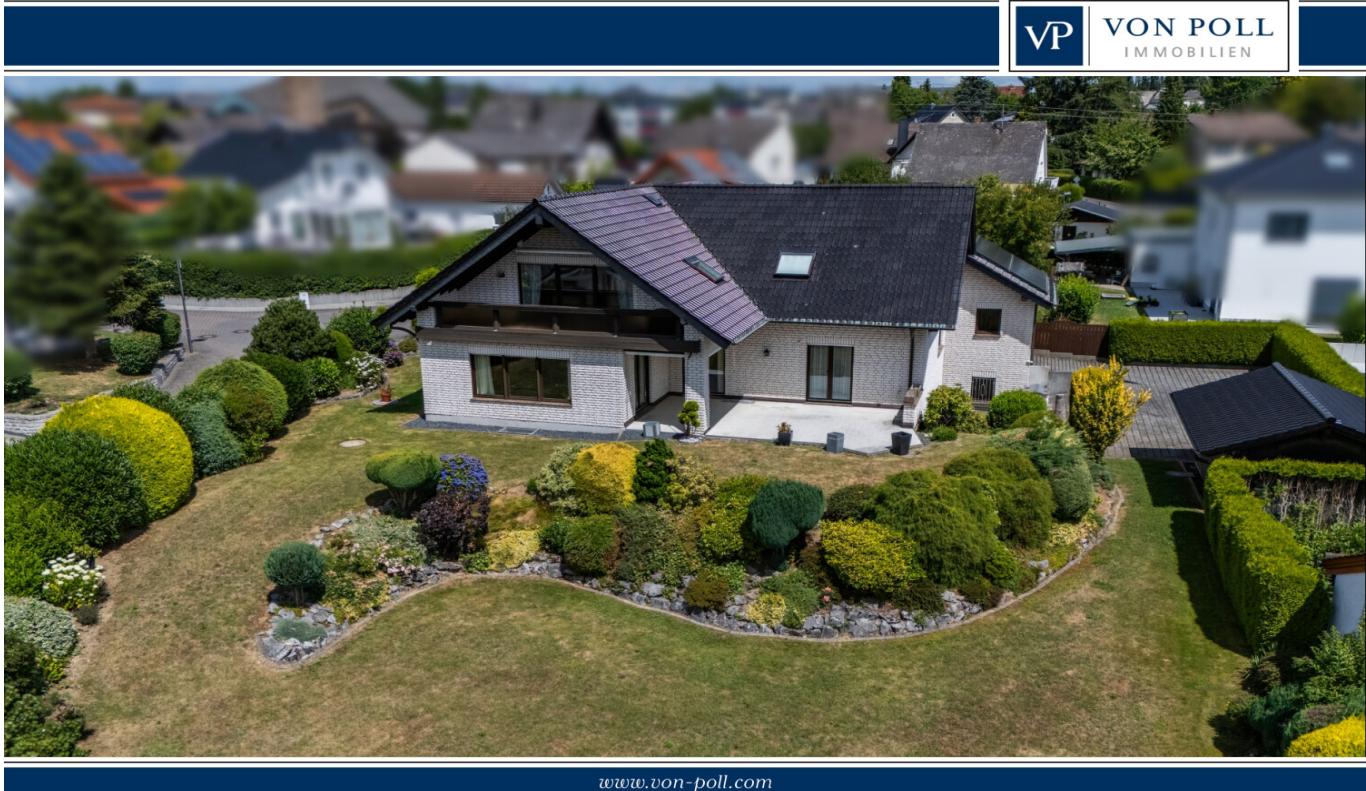


Wallmerod

Amplia propiedad con muchas opciones en una zona residencial tranquila.

Número de propiedad: 25211036



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 825.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 276 m² • HABITACIONES: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.603 m²

Número de propiedad: 25211036 - 56414 Wallmerod

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25211036 - 56414 Wallmerod

De un vistazo

Número de propiedad	25211036	Precio de compra	825.000 EUR
Superficie habitable	ca. 276 m ²	Casa	Casa unifamiliar
Habitaciones	9	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Dormitorios	8	Estado de la propiedad	cuidado
Baños	3	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	1998	Espacio utilizable	ca. 128 m ²
Tipo de aparcamiento	5 x Plaza de aparcamiento exterior, 3 x Garaje	Características	Terraza, WC para invitados, Sauna, Chimenea, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25211036 - 56414 Wallmerod

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Aceite	Demanda de energía final	93.60 kWh/m ² a
Certificado energético válido hasta	22.07.2035	Clase de eficiencia energética	C
Fuente de energía	Aceite	Año de construcción según el certificado energético	1998

Número de propiedad: 25211036 - 56414 Wallmerod

La propiedad



Número de propiedad: 25211036 - 56414 Wallmerod

La propiedad



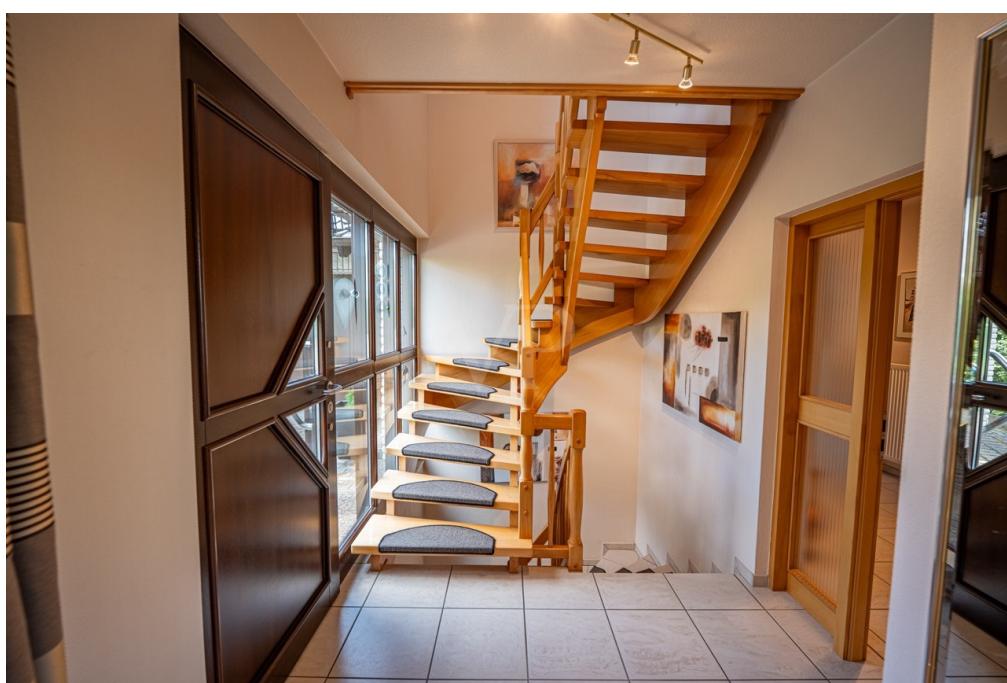
Número de propiedad: 25211036 - 56414 Wallmerod

La propiedad



Número de propiedad: 25211036 - 56414 Wallmerod

La propiedad



Número de propiedad: 25211036 - 56414 Wallmerod

La propiedad



Número de propiedad: 25211036 - 56414 Wallmerod

La propiedad



Número de propiedad: 25211036 - 56414 Wallmerod

La propiedad



Número de propiedad: 25211036 - 56414 Wallmerod

La propiedad



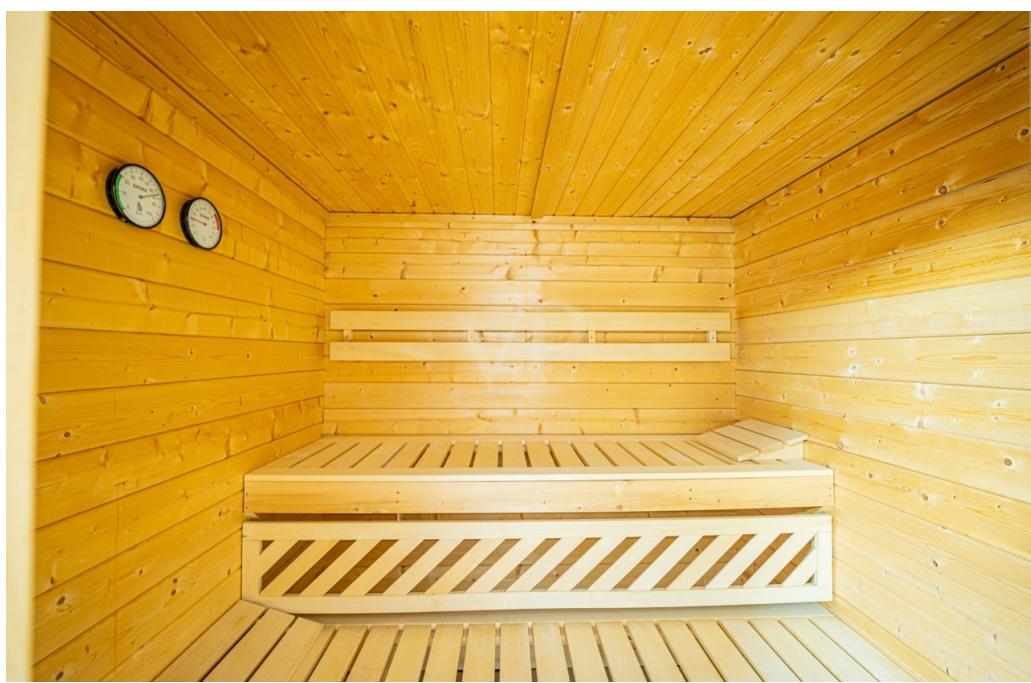
Número de propiedad: 25211036 - 56414 Wallmerod

La propiedad



Número de propiedad: 25211036 - 56414 Wallmerod

La propiedad



Número de propiedad: 25211036 - 56414 Wallmerod

La propiedad



Número de propiedad: 25211036 - 56414 Wallmerod

La propiedad



Número de propiedad: 25211036 - 56414 Wallmerod

La propiedad



Número de propiedad: 25211036 - 56414 Wallmerod

La propiedad



Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team.

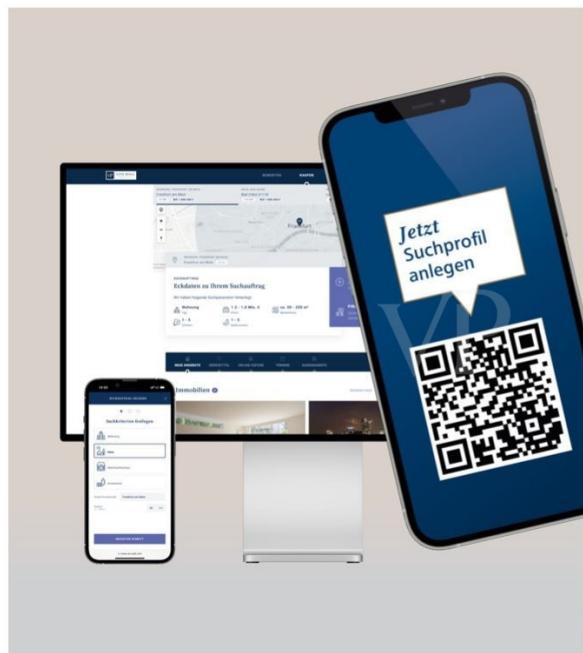
FOCUS TOP IMMOBILIEN MARKTFORSCHUNG 2024

Capital Top Makler Koblenz

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

Número de propiedad: 25211036 - 56414 Wallmerod

La propiedad

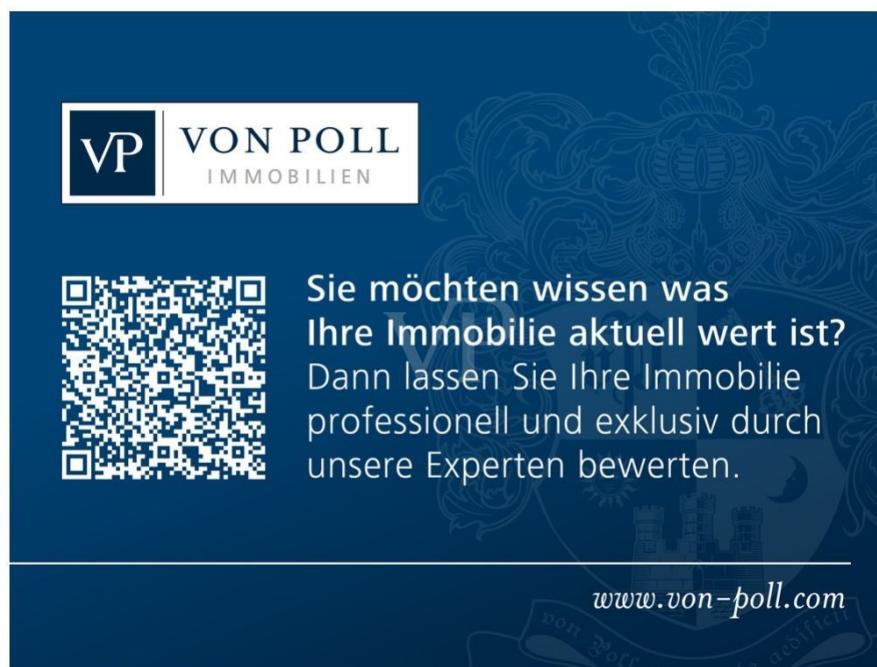


VP VON POLL IMMOBILIEN

Finden Sie *Ihre* Immobilie.

Vorgemerkt 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

Número de propiedad: 25211036 - 56414 Wallmerod

La propiedad

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG

VP VON POLL FINANCE[®]

PREMIUM FINANZIERUNGSSERVICE MIT VON POLL FINANCE

- 1 IHRE PERSONLICHE BONÄTÄTSBESCHEINIGUNG
 - 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 WUNSCHIMMOBILIEN 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

Número de propiedad: 25211036 - 56414 Wallmerod

Una primera impresión

En una de las zonas más tranquilas y codiciadas de Wallmerod, esta espaciosa casa unifamiliar revestida de ladrillo de alta calidad, construida en 1998, espera a sus nuevos propietarios y ofrece múltiples opciones de uso, ideal para familias, convivencia multigeneracional o autónomos. La planta baja ofrece aproximadamente 150 m² de confort en una sola planta: una amplia cocina-comedor con despensa, un luminoso salón con chimenea y calefacción por suelo radiante, dos dormitorios y un moderno baño. Desde la soleada terraza, podrá disfrutar de maravillosas vistas a la amplia propiedad de dos plantas. Los aproximadamente 100 m² de la planta superior son ideales como apartamento independiente o para una familia numerosa. Una amplia sala de estar con estufa de leña y balcón, una espaciosa cocina-comedor, dos luminosos dormitorios y un baño con luz natural crean un espacio habitable independiente y confortable. En el sótano, encontrará una zona de bienestar privada con sauna, baño con ducha, lavadero y dos salas de usos múltiples. El acceso directo al garaje ofrece mayor comodidad. La parcela de aproximadamente 1600 m² ofrece diversas posibilidades, desde un jardín paradisíaco hasta construcciones adicionales. También existe la opción de adquirir la casa con aproximadamente 1000 m² de terreno, ya que unos 600 m² podrían destinarse a parcela edificable. Varias plazas de aparcamiento y garajes con capacidad para hasta 5 vehículos completan esta excepcional oferta.

Número de propiedad: 25211036 - 56414 Wallmerod

Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 25211036 - 56414 Wallmerod

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25211036 - 56414 Wallmerod

Otros datos

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 Geldwäschegegesetz (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 Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL
REAL ESTATE

Número de propiedad: 25211036 - 56414 Wallmerod

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Florian Bender

Casinostraße 3-5, 56068 Koblenz

Tel.: +49 261 - 97 36 907 0

E-Mail: koblenz@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com