

Vielbach

# Altersgerechter Bungalow mit großem Gartengrundstück und Garage

*Número de propiedad: 26211021*



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

**PRECIO DE COMPRA: 245.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 79,75 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 784 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 26211021 - 56244 Vielbach**

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

**Número de propiedad: 26211021 - 56244 Vielbach**

## De un vistazo

Número de propiedad	26211021	Precio de compra	245.000 EUR
Superficie habitable	ca. 79,75 m <sup>2</sup>	Casa	Bungalow
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	4	Modernización / Rehabilitación	2022
Dormitorios	2	Estado de la propiedad	cuidado
Baños	2	Método de construcción	Componentes prefabricados
Año de construcción	1971	Características	Terraza, Cocina empotrada
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje		

Número de propiedad: 26211021 - 56244 Vielbach

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Aceite	Consumo de energía final	166.68 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	29.11.2035	Clase de eficiencia energética	F
Fuente de energía	Aceite	Año de construcción según el certificado energético	2006

Número de propiedad: 26211021 - 56244 Vielbach

## La propiedad



Número de propiedad: 26211021 - 56244 Vielbach

## La propiedad



Número de propiedad: 26211021 - 56244 Vielbach

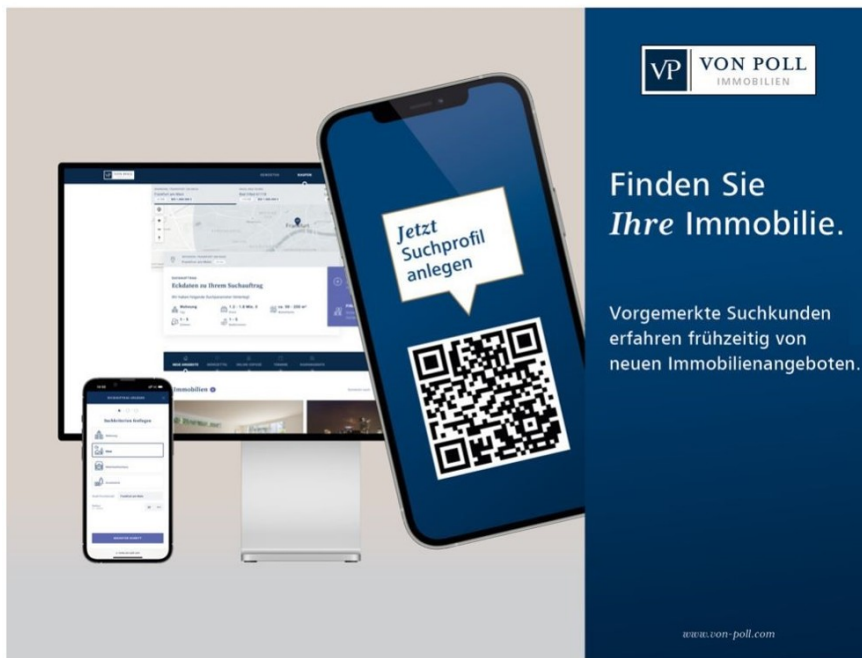
## La propiedad





Número de propiedad: 26211021 - 56244 Vielbach

## La propiedad



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG

**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.op-finance.de](http://www.op-finance.de)

Número de propiedad: 26211021 - 56244 Vielbach

## La propiedad

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

Número de propiedad: 26211021 - 56244 Vielbach

## Planos de planta



Kennzeichen: 26211021



Kennzeichen: 26211021

Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

**Número de propiedad: 26211021 - 56244 Vielbach**

## Una primera impresión

Dieser ca. 80 m<sup>2</sup> große Bungalow in Vielbach wurde größtenteils im Jahr 2019 saniert und präsentiert sich heute in einem modernen sowie äußerst gepflegten Zustand.

Das Haus überzeugt durch seine durchdachte Aufteilung und zahlreiche attraktive Merkmale:

- altersgerechtes Wohnen auf einer Ebene – ideal für Paare oder kleine Familien
- einzugsbereit ohne weiteren großen Renovierungsaufwand
- moderner, heller Grundriss mit angenehmer Wohnatmosphäre
- zwei Schlafzimmer auf einer Ebene
- moderne Einbauküche
- modernes Badezimmer aus dem Jahr 2016
- traumhafter Garten mit viel Privatsphäre
- große Garage mit davorliegenden Stellplätzen
- zusätzlicher Stauraum durch Speicher sowie einen großzügigen Keller

Abgerundet wird das Angebot durch ein weiteres Zimmer im Untergeschoss, das sich ideal als Gästezimmer oder Büro nutzen lässt und über ein zusätzliches Badezimmer verfügt.

**Número de propiedad: 26211021 - 56244 Vielbach**

## Todo sobre la ubicación

Vielbach ist eine kleine Ortsgemeinde im Westerwald mit einer insgesamt soliden, vor allem straßenorientierten Infrastruktur. Die Verkehrsanbindung erfolgt hauptsächlich über die nahegelegene Autobahn A3, deren Anschlussstellen Ransbach-Baumbach oder Mogendorf nur etwa 3 km entfernt liegen und eine schnelle Verbindung in Richtung Köln und Frankfurt ermöglichen.

Der nächste ICE-Bahnhof befindet sich in Montabaur (ca. 15 km), wodurch eine gute Anbindung an den Fernverkehr besteht.

Im Bereich Infrastruktur und Nahversorgung ist Vielbach eher ländlich geprägt; wichtige Einrichtungen wie Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte sowie weiterführende Schulen befinden sich überwiegend im nahegelegenen Selters (ca. 3–4 km) oder in umliegenden Orten wie Siershahn. Kindergärten und Grundschulen sind ebenfalls in diesen Nachbarorten angesiedelt und in wenigen Minuten erreichbar.

Die medizinische Versorgung wird durch Einrichtungen in der Umgebung sowie ein Fachkrankenhaus im Ort selbst ergänzt.

Für den Luftverkehr liegt der Flughafen Köln/Bonn in rund 60 km entfernt. Insgesamt bietet Vielbach damit eine ruhige Wohnlage mit guter regionaler Erreichbarkeit und solider Anbindung an überregionale Verkehrsnetze.

**Número de propiedad: 26211021 - 56244 Vielbach**

## Otros datos

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 Handelsregisterauszugs, 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.

**Número de propiedad: 26211021 - 56244 Vielbach**

## 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](mailto:koblenz@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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