

Thalhausen

Propriété baignée de soleil dans un endroit calme

CODE DU BIEN: 25014022VON POLL
IMMOBILIENwww.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 895.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 360 m² • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 2.094 m²

CODE DU BIEN: 25014022 - 56584 Thalhausen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25014022 - 56584 Thalhausen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25014022	Prix d'achat	895.000 EUR
Surface habitable	ca. 360 m ²	Type de bien	Villa
Pièces	8	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	4	État de la propriété	Bon état
Salles de bains	3	Technique de construction	massif
Année de construction	1996	Surface de plancher	ca. 90 m ²
Place de stationnement	6 x surface libre, 2 x Garage	Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25014022 - 56584 Thalhausen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz naturel léger		
Certification énergétique valable jusqu'au	05.06.2033	Consommation finale d'énergie	93.80 kWh/m ² a
Source d'alimentation	Gaz	Classement énergétique	C
		Année de construction selon le certificat énergétique	1996

CODE DU BIEN: 25014022 - 56584 Thalhausen

La propriété



CODE DU BIEN: 25014022 - 56584 Thalhausen

La propriété



CODE DU BIEN: 25014022 - 56584 Thalhausen

La propriété



CODE DU BIEN: 25014022 - 56584 Thalhausen

La propriété



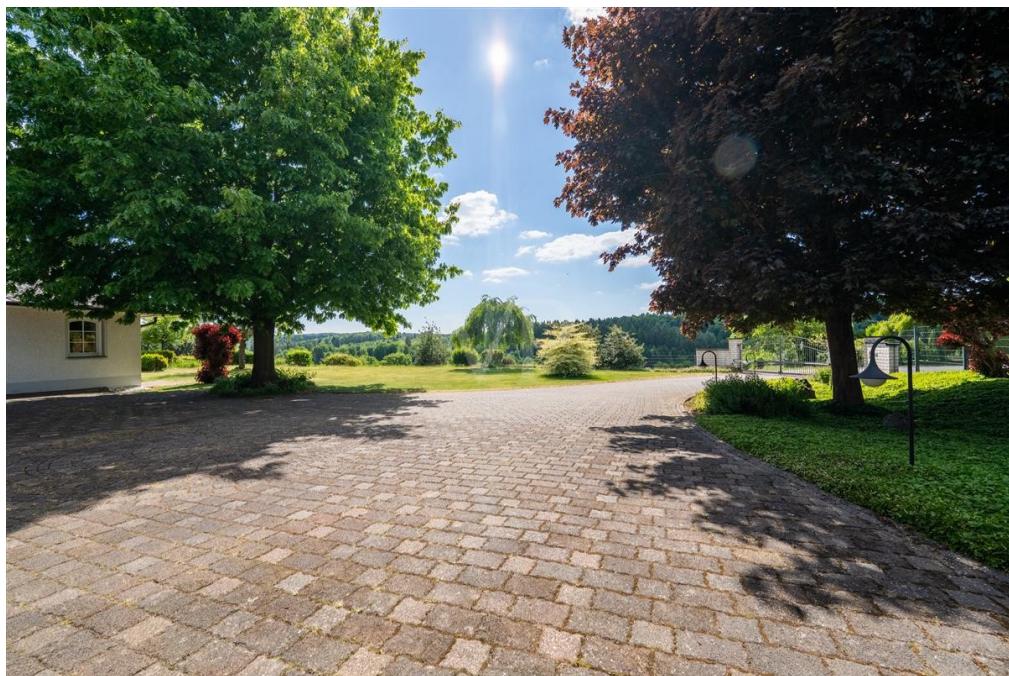
CODE DU BIEN: 25014022 - 56584 Thalhausen

La propriété



CODE DU BIEN: 25014022 - 56584 Thalhausen

La propriété



CODE DU BIEN: 25014022 - 56584 Thalhausen

La propriété



CODE DU BIEN: 25014022 - 56584 Thalhausen

La propriété



CODE DU BIEN: 25014022 - 56584 Thalhausen

La propriété



CODE DU BIEN: 25014022 - 56584 Thalhausen

La propriété



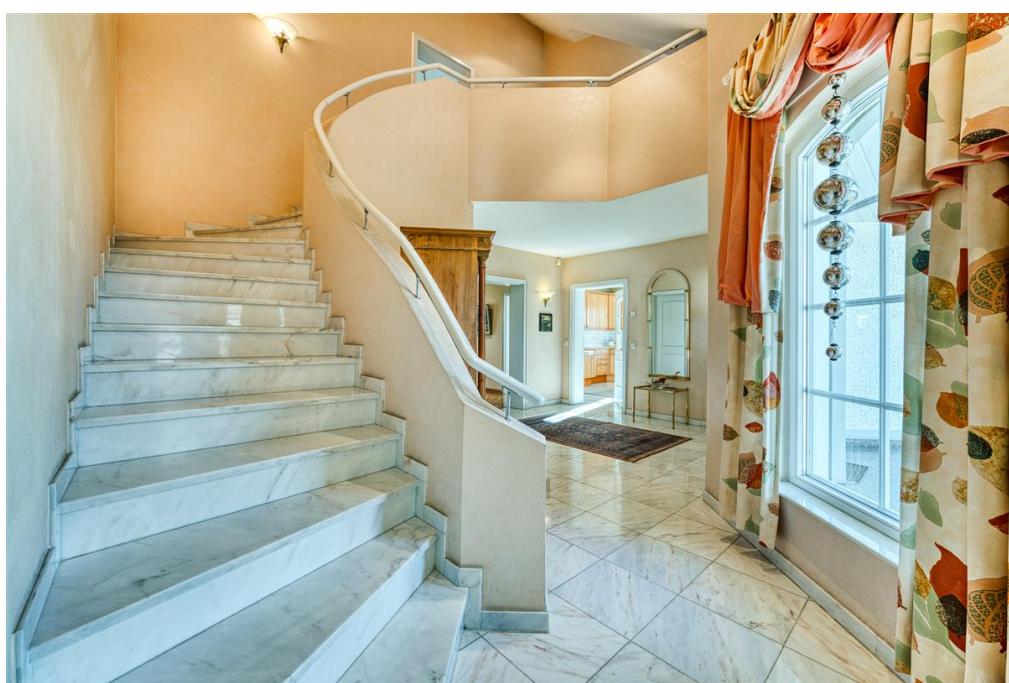
CODE DU BIEN: 25014022 - 56584 Thalhausen

La propriété



CODE DU BIEN: 25014022 - 56584 Thalhausen

La propriété



CODE DU BIEN: 25014022 - 56584 Thalhausen

La propriété



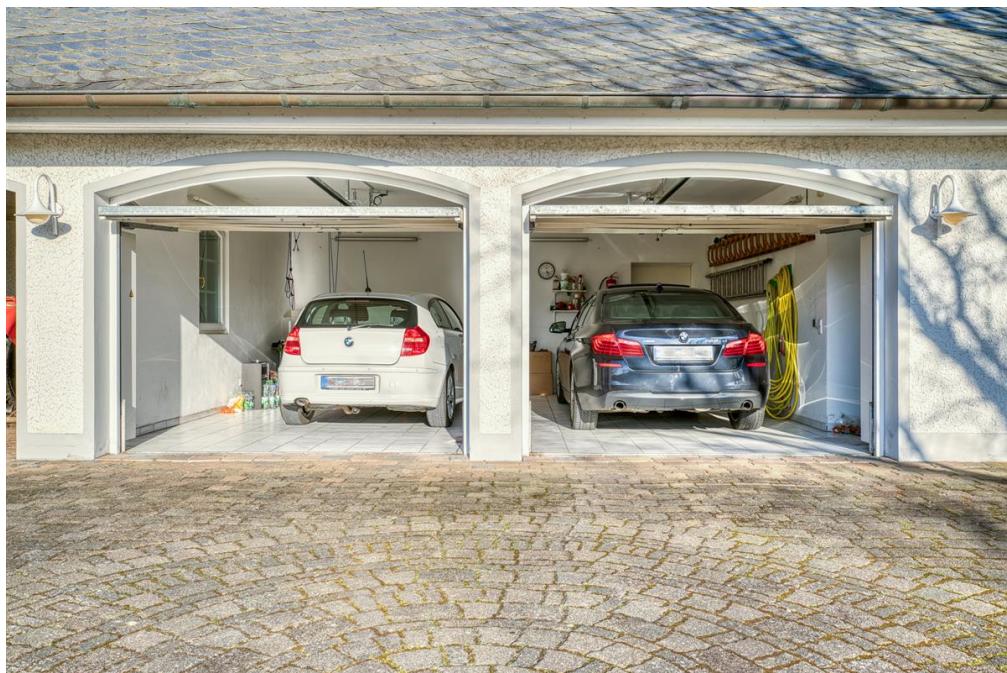
CODE DU BIEN: 25014022 - 56584 Thalhausen

La propriété



CODE DU BIEN: 25014022 - 56584 Thalhausen

La propriété



Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team.

FOCUS
TOP
NATIONALER
MARKTFÜHRER
2024

Capital
Top-Makler Koblenz
5 Sterne
vergeben von
von Poll Immobilien

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

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 25014022 - 56584 Thalhausen

La propriété

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

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 WUNSCHIMMOBILIEN FINDEN**
 - Kostenlose Wertermittlung nach Sprengnetz
 - 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

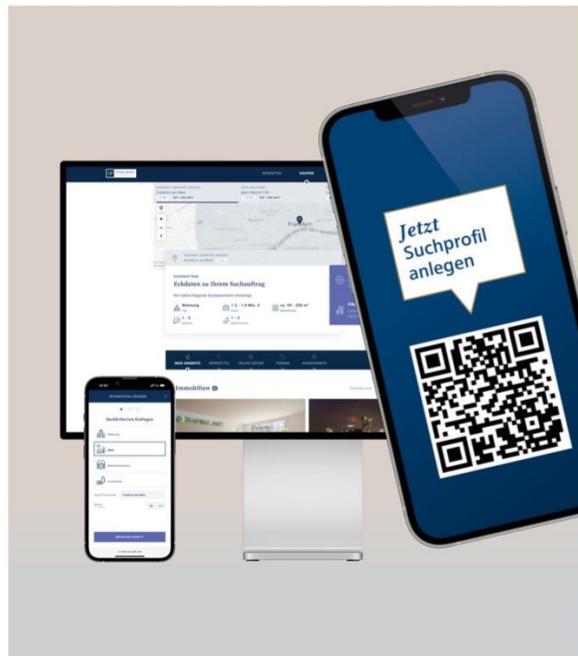


www.vp-finance.de

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 25014022 - 56584 Thalhausen

La propriété



VP VON POLL
IMMOBILIEN

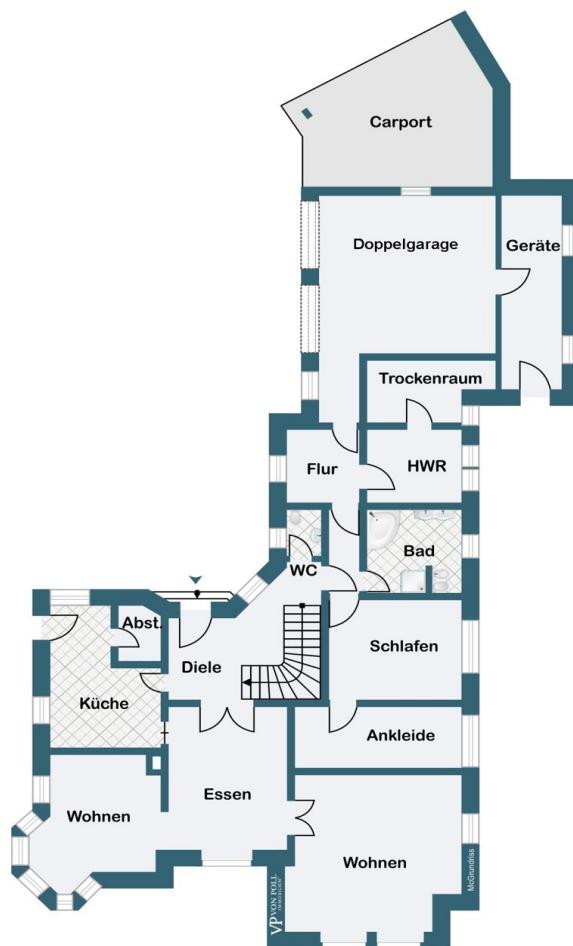
Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkt Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 25014022 - 56584 Thalhausen

Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25014022 - 56584 Thalhausen

Une première impression

Cette élégante villa à Thalhausen offre un confort de vie exceptionnel sur environ 360 m² habitables, dans un cadre paisible et ensoleillé en périphérie de la ville. La propriété, parfaitement entretenue, s'étend sur trois niveaux et comprend 8 pièces et 3 salles de bains. Ses atouts : sols élégants (marbre, parquet, carrelage), cuisine équipée moderne, cheminée, système d'alarme, accès aux transports en commun, système audio Bang & Olufsen, sauna et salle de fitness, grandes fenêtres à meneaux, terrasse et balcon ensoleillés donnant sur la verdure, possibilité d'aménager un appartement indépendant (environ 80 m² habitables) à l'étage, vaste espace de détente avec bassin à carpes koï, sous-sol lumineux et aménagé, plusieurs places de parking extérieures, deux grands garages et deux places de parking couvertes, propriété entièrement clôturée avec portail d'entrée motorisé, accès facile à l'autoroute et aux commodités environnantes. Un bien d'exception pour les acquéreurs exigeants en quête d'une demeure exclusive synonyme de qualité de vie supérieure.

CODE DU BIEN: 25014022 - 56584 Thalhausen

Tout sur l'emplacement

Thalhausen ist eine idyllische Ortsgemeinde im Landkreis Neuwied in Rheinland-Pfalz und gehört zur Verbandsgemeinde Rengsdorf-Waldbreitbach. Gelegen am Rande des Naturparks Rhein-Westerwald, bietet der Ort eine reizvolle Mischung aus ländlicher Ruhe und guter infrastruktureller Anbindung. Die naturnahe Umgebung lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Wanderungen und Freizeitaktivitäten ein.

Die Gemeinde zeichnet sich durch eine gewachsene Infrastruktur aus, die in den letzten Jahrzehnten kontinuierlich modernisiert wurde. Einrichtungen wie ein Dorfgemeinschaftshaus, eine Mehrzweckhalle, ein Jugendraum, ein Spielplatz sowie ein Sportplatz stehen der Bevölkerung zur Verfügung. Zudem gibt es in unmittelbarer Nähe weitere Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten.

Für Familien ist Thalhausen besonders attraktiv: Kindergärten befinden sich in den Nachbarorten Anhausen und Rüscheid, während die Grundschule ebenfalls in Anhausen angesiedelt ist. Eine gute Verkehrsanbindung sorgt für einen reibungslosen Schultransport per Bus. Weiterführende Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und medizinische Versorgung sind in den nahegelegenen Städten Neuwied und Koblenz bequem erreichbar.

Dank der guten Erreichbarkeit über die Autobahnen A3 und A48 sowie die Nähe zu Koblenz ist Thalhausen auch für Berufspendler eine interessante Wohnlage. Die ruhige und naturnahe Umgebung kombiniert mit einer starken Gemeinschaft und guter Infrastruktur macht Thalhausen zu einem attraktiven Standort für alle, die ländliches Wohnen mit moderner Lebensqualität verbinden möchten.

CODE DU BIEN: 25014022 - 56584 Thalhausen

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 5.6.2033.

Endenergieverbrauch beträgt 93.80 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996.

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.

CODE DU BIEN: 25014022 - 56584 Thalhausen

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Florian Bender

Casinostraße 3-5, 56068 Koblenz

Tel.: +49 261 - 97 36 907 0

E-Mail: koblenz@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com