

Wallmerod

## Propriété spacieuse offrant de nombreuses possibilités dans un quartier résidentiel calme

CODE DU BIEN: 25211036



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

PRIX D'ACHAT: 825.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 276 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 9 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.603 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25211036 - 56414 Wallmerod

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

**CODE DU BIEN: 25211036 - 56414 Wallmerod**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25211036
Surface habitable	ca. 276 m²
Pièces	9
Chambres à coucher	8
Salles de bains	3
Année de construction	1998
Place de stationnement	5 x surface libre, 3 x Garage

Prix d'achat	825.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 128 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25211036 - 56414 Wallmerod

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	22.07.2035
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	93.60 kWh/m²a
Classement énergétique	C
Année de construction selon le certificat énergétique	1998



CODE DU BIEN: 25211036 - 56414 Wallmerod

## La propriété



CODE DU BIEN: 25211036 - 56414 Wallmerod

## La propriété





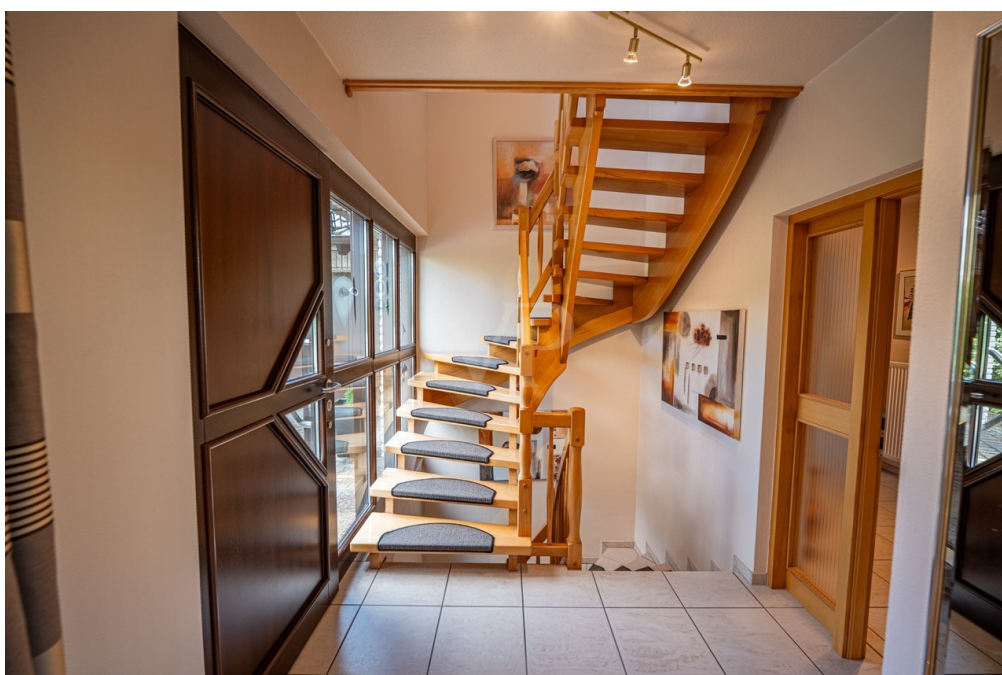
CODE DU BIEN: 25211036 - 56414 Wallmerod

## La propriété



CODE DU BIEN: 25211036 - 56414 Wallmerod

## La propriété





CODE DU BIEN: 25211036 - 56414 Wallmerod

## La propriété



CODE DU BIEN: 25211036 - 56414 Wallmerod

## La propriété





CODE DU BIEN: 25211036 - 56414 Wallmerod

## La propriété





CODE DU BIEN: 25211036 - 56414 Wallmerod

## La propriété



CODE DU BIEN: 25211036 - 56414 Wallmerod

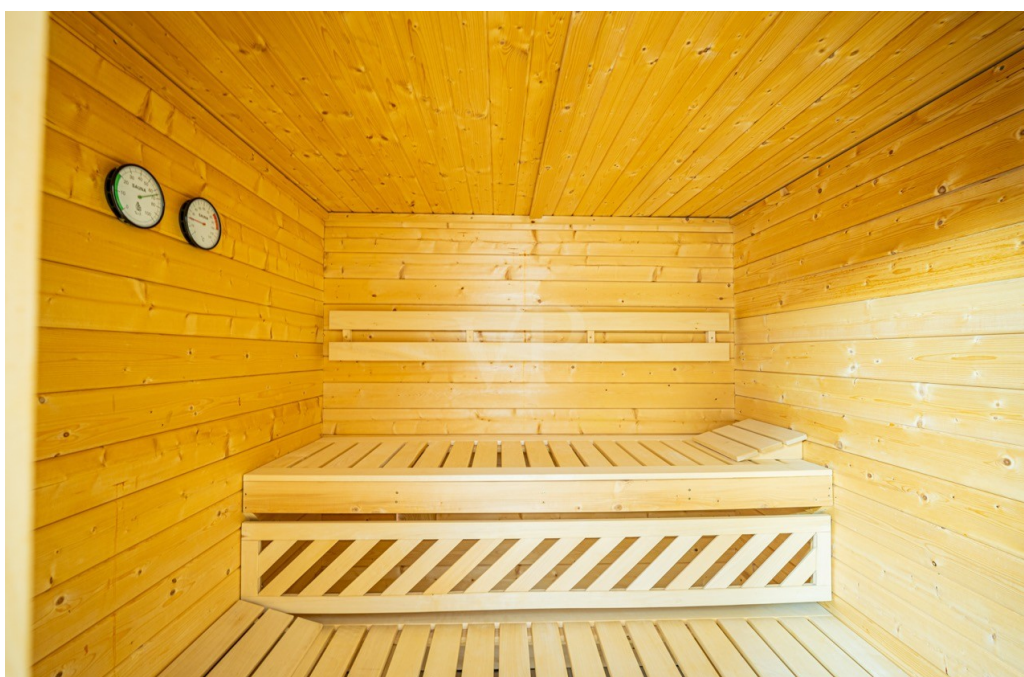
## La propriété





CODE DU BIEN: 25211036 - 56414 Wallmerod

## La propriété



CODE DU BIEN: 25211036 - 56414 Wallmerod

## La propriété





CODE DU BIEN: 25211036 - 56414 Wallmerod

## La propriété





CODE DU BIEN: 25211036 - 56414 Wallmerod

## La propriété



CODE DU BIEN: 25211036 - 56414 Wallmerod

## La propriété



A group of ten professionals, five men and five women, are posed in a modern office setting with large windows. They are dressed in business attire. The Von Poll Immobilien logo is visible in the top left corner of the image.

**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

**FOCUS TOP**  
NATIONALES  
KUNDENRATUNG  
2024  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

**VP**  
Beste Immobilienmakler  
2023  
★★★★★  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

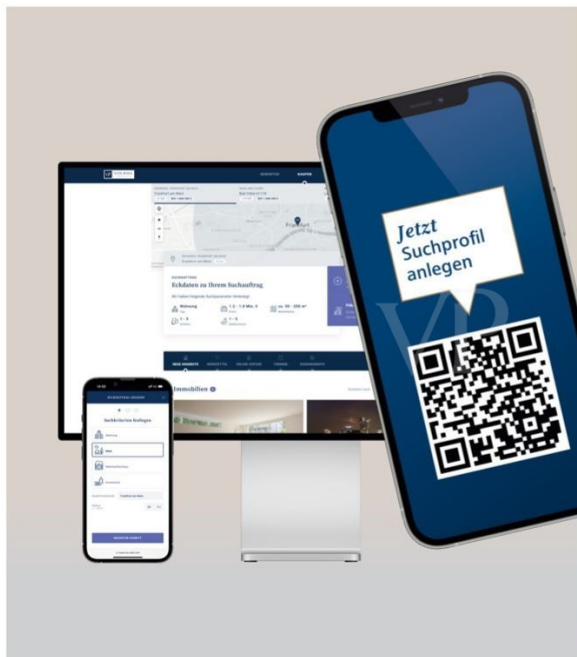
**Capital**  
REALTY AWARD  
Top-Makler Koblenz  
★★★★★  
VON POLL IMMOBILIEN

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



CODE DU BIEN: 25211036 - 56414 Wallmerod

## La propriété

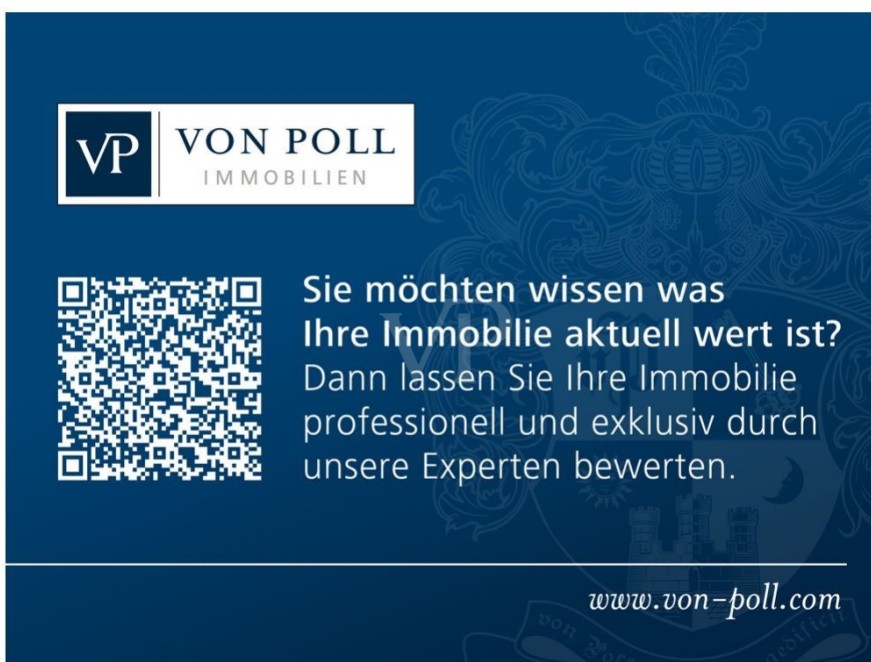


**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN


Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

CODE DU BIEN: 25211036 - 56414 Wallmerod

## La propriété

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG

VP

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

**CODE DU BIEN: 25211036 - 56414 Wallmerod**

## Une première impression

Dans un quartier paisible et recherché de Wallmerod, cette spacieuse maison individuelle/bifamiliale en briques de haute qualité, construite en 1998, attend ses nouveaux propriétaires et offre de multiples possibilités d'aménagement – idéale pour les familles, les familles multigénérationnelles ou les travailleurs indépendants. Le rez-de-chaussée offre environ 150 m<sup>2</sup> de confort de plain-pied : une grande cuisine d'îlot avec cellier, un salon lumineux avec cheminée et chauffage au sol, deux chambres et une salle de bains moderne. La terrasse ensoleillée offre une vue imprenable sur la vaste propriété à deux niveaux. L'étage, d'une superficie d'environ 100 m<sup>2</sup>, est idéal pour un appartement indépendant ou pour une famille nombreuse. Un séjour généreux avec poêle à bois et balcon, une cuisine d'îlot spacieuse, deux chambres lumineuses et une salle de bains baignée de lumière naturelle forment un espace de vie séparé et confortable. Au sous-sol, vous trouverez un espace bien-être privé avec sauna, salle d'eau, buanderie et deux pièces polyvalentes. L'accès direct au garage offre un confort supplémentaire. Le terrain d'environ 1 600 m<sup>2</sup> offre de nombreuses possibilités : un jardin luxuriant ou une extension. Il est également possible d'acquérir la maison avec un terrain d'environ 1 000 m<sup>2</sup>, dont environ 600 m<sup>2</sup> peuvent être détachés pour créer une parcelle constructible. Plusieurs places de parking et des garages pouvant accueillir jusqu'à 5 véhicules complètent cette offre exceptionnelle.

**CODE DU BIEN: 25211036 - 56414 Wallmerod**

## Détails des commodités

- 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

**CODE DU BIEN: 25211036 - 56414 Wallmerod**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25211036 - 56414 Wallmerod**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 22.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 93.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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.

**CODE DU BIEN: 25211036 - 56414 Wallmerod**

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