

Weikersburg

# Appartement moderne de plain-pied avec terrasse, jardin et finitions haut de gamme – construit en 2019

CODE DU BIEN: 25014045



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

**PRIX D'ACHAT: 345.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 77 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2**

**CODE DU BIEN: 25014045 - 56191 Weitersburg**

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

**CODE DU BIEN: 25014045 - 56191 Weitersburg**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>25014045</b>	<b>Prix d'achat</b>	<b>345.000 EUR</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 77 m<sup>2</sup></b>	<b>Type</b>	<b>Rez de chaussée</b>
<b>Pièces</b>	<b>2</b>	<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Chambres à coucher</b>	<b>1</b>	<b>État de la propriété</b>	<b>Excellent Etat</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>1</b>	<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
<b>Année de construction</b>	<b>2018</b>	<b>Aménagement</b>	<b>Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine</b>

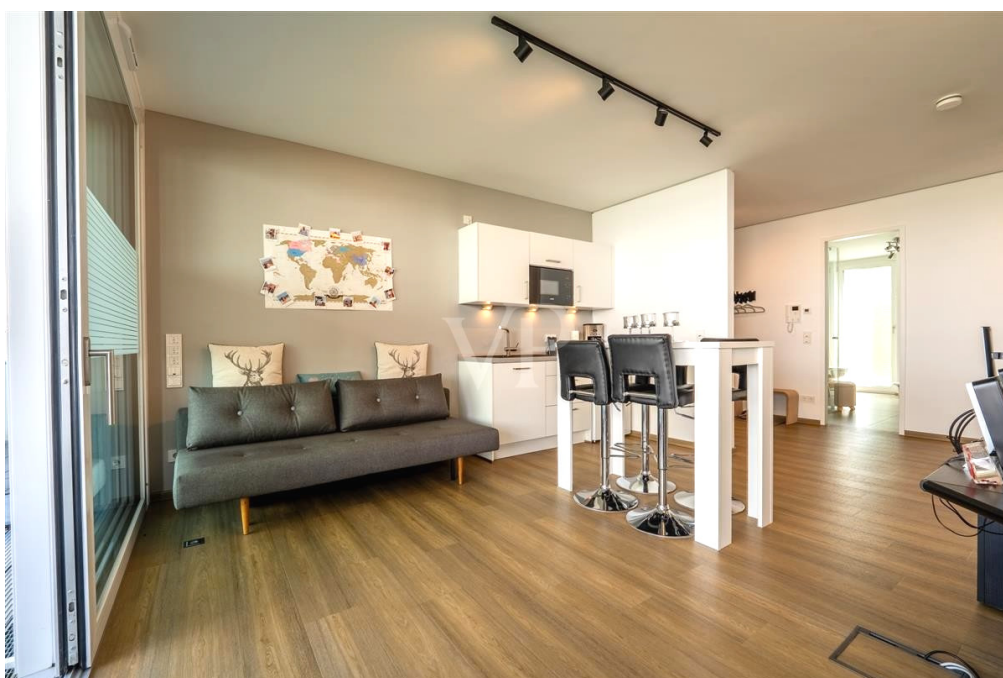
**CODE DU BIEN: 25014045 - 56191 Weitersburg**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Géothermie	Consommation d'énergie	29.30 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	14.02.2028	Classement énergétique	A+
Source d'alimentation	Chaleur géothermique	Année de construction selon le certificat énergétique	2018

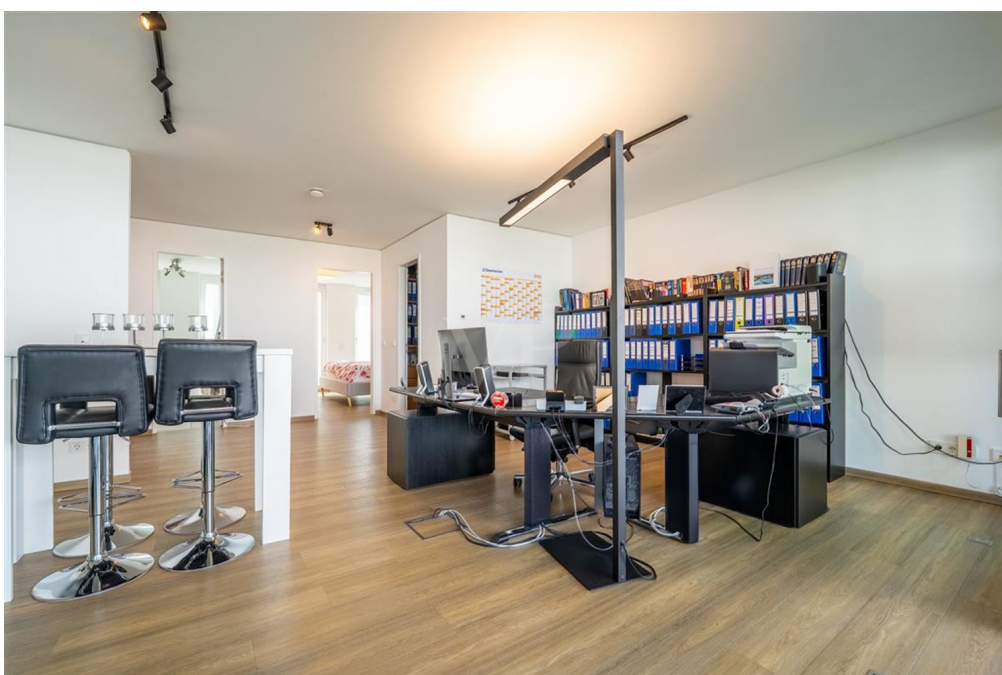
CODE DU BIEN: 25014045 - 56191 Weitersburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25014045 - 56191 Weitersburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25014045 - 56191 Weitersburg

## La propriété



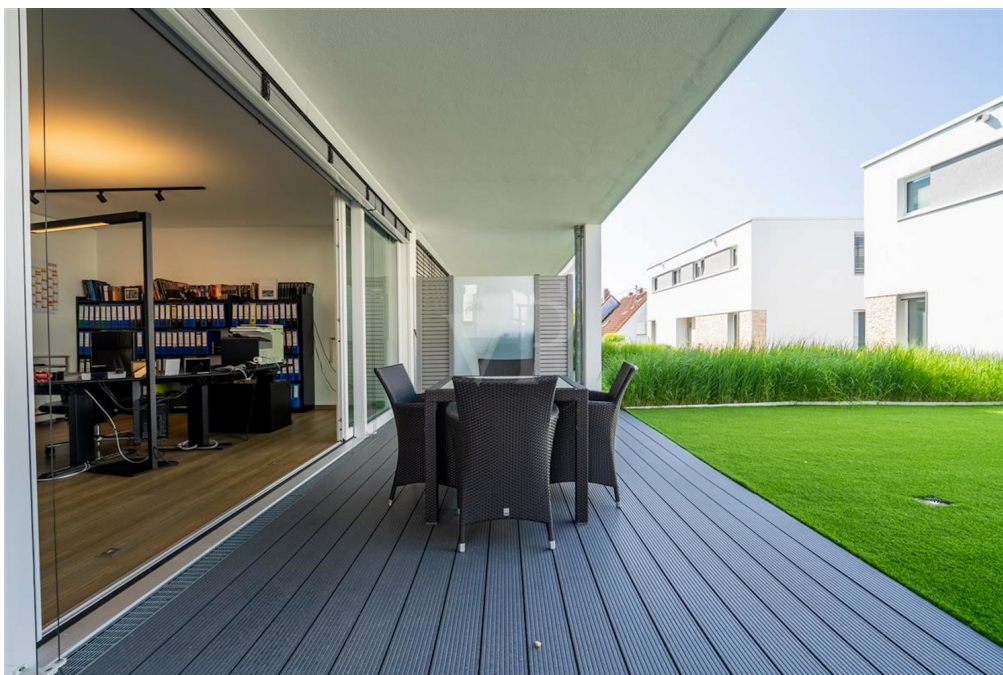
CODE DU BIEN: 25014045 - 56191 Weitersburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25014045 - 56191 Weitersburg

## La propriété



**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN

**Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team.**

**FOCUS**  
**TOP**  
NATIONALE  
AGENTUR  
2024  
IN DER KATEGORIE  
IMMOBILIEN  
IM NORDRHEIN-  
WESTFÄLISCHEN  
RAUM

**VP**  
BESTE IMMOBILIENAGENTUR  
2022  
IN DER KATEGORIE  
IMMOBILIEN  
IM NORDRHEIN-  
WESTFÄLISCHEN  
RAUM

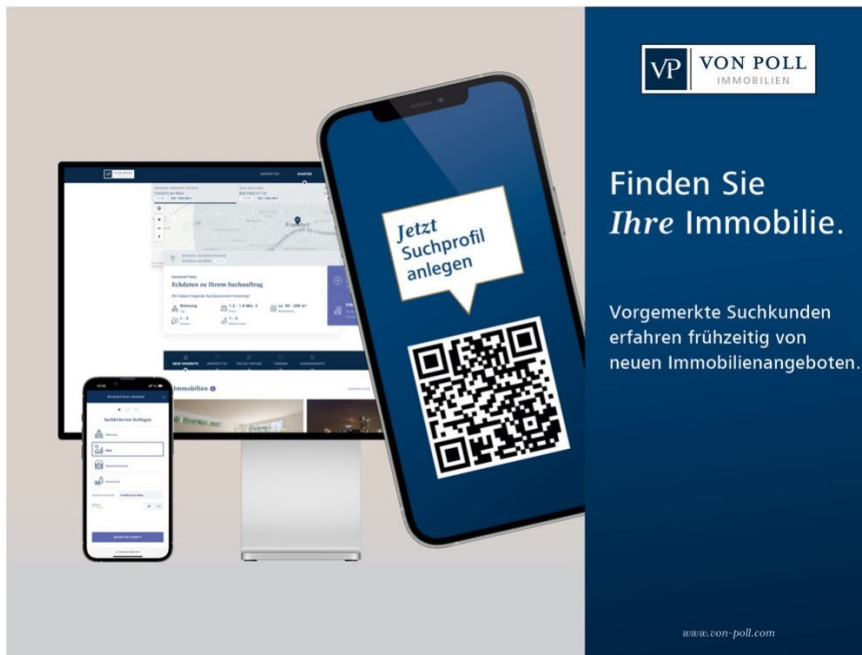
**Capital**  
BESTE IMMOBILIEN  
AGENTUR  
TOP-MAKLER KOBLENZ  
IN DER KATEGORIE  
IMMOBILIEN  
IM NORDRHEIN-  
WESTFÄLISCHEN  
RAUM

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

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

CODE DU BIEN: 25014045 - 56191 Weitersburg

## 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)

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG

**VP VON POLL**  
FINANCE

**PREMIUM FINANZIERUNGSSERVICE MIT VON POLL FINANCE**

- 1 IHRE PERSÖNLICHE BONITÄTSBESCHÜDIGUNG**
  - 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 DARLEHENSGBERN**
  - 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: 25014045 - 56191 Weitersburg

## La propriété



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: 25014045 - 56191 Weitersburg**

## Une première impression

Cet appartement exclusif en rez-de-chaussée, construit en 2019, séduit par son architecture soignée, ses finitions haut de gamme et son cadre de vie harmonieux. Avec environ 77 m<sup>2</sup> de surface habitable, une terrasse spacieuse (environ 20 m<sup>2</sup>) et un jardin ensoleillé avec gazon synthétique facile d'entretien, il offre un cadre idéal pour se détendre, que ce soit pour un couple, une personne seule ou pour le télétravail. Aperçu des atouts de l'appartement : - Pièces baignées de lumière grâce à de grandes baies vitrées - Espace de vie ouvert comprenant salon et salle à manger avec accès à la terrasse et au jardin - Agencement flexible : possibilité d'aménager un salon ou un bureau séparé - Petite cuisine équipée fonctionnelle, parfaitement intégrée à l'espace de vie - Matériaux de haute qualité : carrelage grand format et sol vinyle moderne - Salle de douche moderne avec équipements élégants - Cellier avec branchements pour lave-linge et sèche-linge - Robinet extérieur sur la terrasse - Chauffage central au gaz et pompe à chaleur géothermique, combinés à un chauffage au sol, au carrelage grand format et au sol vinyle design, pour un confort optimal - Stores extérieurs pour une protection solaire et une intimité optimales - Accès direct aux étages par un ascenseur vitré moderne - Cave séparée - Places de parking publiques juste à côté de la résidence. La terrasse exposée sud-ouest, avec son jardin attenant, bénéficie d'un ensoleillement généreux et est idéale pour se détendre en plein air. L'appartement se situe dans un immeuble collectif bien entretenu, dans un quartier agréable. Grâce à une construction soignée et des technologies modernes, vous profiterez d'un logement écoénergétique et durable. Un appartement haut de gamme à l'atmosphère chaleureuse garantie – moderne et lumineux. Idéal pour ceux qui souhaitent allier vie urbaine et nature.

**CODE DU BIEN: 25014045 - 56191 Weitersburg**

## **Tout sur l'emplacement**

**Weitersburg 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:**

**Weitersburg 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.**

**CODE DU BIEN: 25014045 - 56191 Weitersburg**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.2.2028.

Endenergiebedarf beträgt 29.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

**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.

**CODE DU BIEN: 25014045 - 56191 Weitersburg**

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

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

---

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