

Wallmerod

Maison individuelle idéale pour une famille, avec jardin ensoleillé

CODE DU BIEN: 25014076



VON POLL
IMMOBILIEN



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 380.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 117 m² • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 686 m²

CODE DU BIEN: 25014076 - 56414 Wallmerod

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

CODE DU BIEN: 25014076 - 56414 Wallmerod

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25014076	Prix d'achat	380.000 EUR
Surface habitable	ca. 117 m ²	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	Toit en pavillon	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	4	État de la propriété	Bon état
Chambres à coucher	3	Technique de construction	massif
Salles de bains	1	Surface de plancher	ca. 54 m ²
Année de construction	1999	Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon
Place de stationnement	1 x Garage		

CODE DU BIEN: 25014076 - 56414 Wallmerod

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Huile	Consommation d'énergie	142.90 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	29.04.2024	Classement énergétique	E
Source d'alimentation	Combustible liquide	Année de construction selon le certificat énergétique	1999

CODE DU BIEN: 25014076 - 56414 Wallmerod

La propriété



CODE DU BIEN: 25014076 - 56414 Wallmerod

La propriété



CODE DU BIEN: 25014076 - 56414 Wallmerod

La propriété



CODE DU BIEN: 25014076 - 56414 Wallmerod

La propriété



CODE DU BIEN: 25014076 - 56414 Wallmerod

La propriété



CODE DU BIEN: 25014076 - 56414 Wallmerod

La propriété



CODE DU BIEN: 25014076 - 56414 Wallmerod

La propriété

The advertisement features a dark blue background with a faint watermark of a classical building. In the top left corner is the Von Poll Immobilien logo. Below it is a large QR code. To the right of the QR code is a block of text: "Sie möchten wissen was Ihre Immobilie aktuell wert ist? Dann lassen Sie Ihre Immobilie professionell und exklusiv durch unsere Experten bewerten." At the bottom right is the website address www.von-poll.com.

The advertisement shows a close-up of two people's hands over a table, one holding a pen and the other a small object. Above the image is the Von Poll Finance logo and the text "FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG". Below the image is the text: "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!

VP
www.vp-finance.de

CODE DU BIEN: 25014076 - 56414 Wallmerod

La propriété

Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team.

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

FOCUS TOP NATIONALER MEDIENAWARD 2024

Capital Top 500 Immobilien 2023

VON POLL IMMOBILIEN

Finden Sie Ihre Immobilie.

Vorgemerkt Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 25014076 - 56414 Wallmerod

Une première impression

Cette magnifique maison individuelle, construite en 1999, séduit par son emplacement paisible, son agencement bien pensé et son espace généreux pour toute la famille. Elle comprend : une construction solide, des fenêtres PVC double vitrage avec croisillons intérieurs, une cuisine équipée avec un coin repas convivial, une cheminée dans le séjour/salle à manger, trois chambres lumineuses, une salle de bains neuve avec douche à l'italienne (installée en 2022/23), une terrasse et un jardin ensoleillés, une citerne de récupération d'eau de pluie pour l'arrosage du jardin et un abri de jardin/débarras pour le mobilier de jardin, les outils, etc. L'allée spacieuse et le garage supplémentaire offrent un grand espace de stationnement. (Le certificat de performance énergétique actuel expire le 29 avril 2024 et sera remplacé par un nouveau, dont la demande a déjà été déposée.)

CODE DU BIEN: 25014076 - 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: 25014076 - 56414 Wallmerod

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 29.4.2024.

Endenergiebedarf beträgt 142.90 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

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

CODE DU BIEN: 25014076 - 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