

Wallmerod

# Familienfreundliches Einfamilienhaus mit sonnigem Garten

CODE DU BIEN: 25014076



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

PRIX D'ACHAT: 380.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 117 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 686 m<sup>2</sup>

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
Surface habitable	ca. 117 m <sup>2</sup>
Type de toiture	Toit en pavillon
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	1999
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	380.000 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. 54 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25014076 - 56414 Wallmerod

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	29.04.2024
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	142.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Classement énergétique	E
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



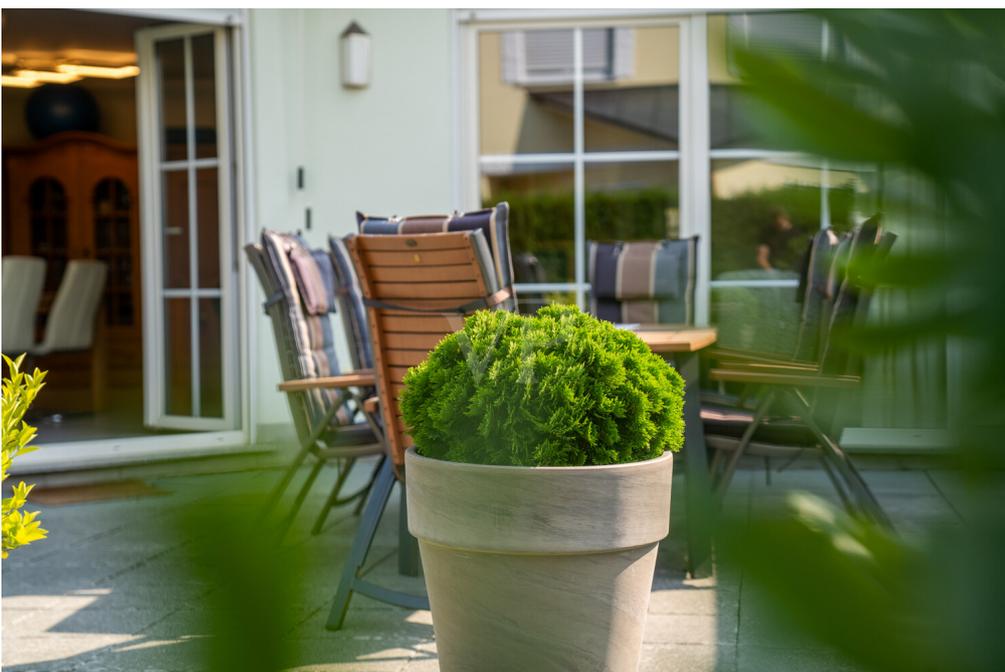
CODE DU BIEN: 25014076 - 56414 Wallmerod

## La propriété



CODE DU BIEN: 25014076 - 56414 Wallmerod

## La propriété



CODE DU BIEN: 25014076 - 56414 Wallmerod

## La propriété



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)

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)

CODE DU BIEN: 25014076 - 56414 Wallmerod

## La propriété



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

**FOCUS**  
**TOP**  
NATIONALER  
AKKREDITIERER  
**2024**  
VON DER WELT  
WIRTSCHAFTS  
ZEITUNG  
FAKT - FELD

**VP**  
Bank Immobilienstars  
2022  
★★★★★  
TOP 100  
IMMOBILIEN  
MEDIENSTARS IN EUROPE  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

**Capital**  
RECHTSANWALT  
TOP-MAKLER KOBLENZ  
★★★★★  
RECHTSANWALT  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ



**VP VON POLL IMMOBILIEN**

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

CODE DU BIEN: 25014076 - 56414 Wallmerod

## Une première impression

Dieses schöne Einfamilienhaus aus dem Jahre 1999 überzeugt durch seine ruhige Lage, eine durchdachte Raumaufteilung und viel Platz für die ganze Familie.

Besonderheiten:

- solide Bauweise
- doppelt-verglaste Kunststoff-Fenster mit innenliegenden Sprossen
- Einbauküche mit gemütlicher Sitzecke
- Kamin im Wohn-/Essbereich
- drei helle Schlafzimmer
- neues Bad mit ebenerdiger Dusche von 2022/23
- sonnige Terrasse mit sonnigem Garten
- Regenwasser-Zisterne für Gartenbewässerung
- Remise/Abstellraum für Gartenmobiliar/Gartengeräte etc.

Die großzügige Einfahrt sowie eine zusätzliche Garage bieten Ihnen ausreichende Parkmöglichkeiten.

(Der aktuell vorliegende Energieausweis hat seine Gültigkeit am 29.04.2024 verloren und wird durch einen neuen, bereits beantragten Energieausweis ersetzt.)

**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 Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 29.4.2024.  
Endenergiebedarf beträgt 142.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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: 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](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)