

Molsberg

## Bungalow entièrement rénové avec un grand studio indépendant et une vue panoramique fantastique

**CODE DU BIEN: 25014090**



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

**PRIX D'ACHAT: 449.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 248 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.198 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 25014090 - 56414 Molsberg**

- 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: 25014090 - 56414 Molsberg**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25014090
Surface habitable	ca. 248 m <sup>2</sup>
Pièces	7
Chambres à coucher	5
Salles de bains	2
Année de construction	1964
Place de stationnement	2 x Garage

Prix d'achat	449.000 EUR
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2016
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

**CODE DU BIEN: 25014090 - 56414 Molsberg**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Huile		
Certification énergétiqueuew valable jusqu'au	16.09.2035	Consommation finale d'énergie	67.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Source d'alimentation	Combustible liquide	Classement énergétique	B
		Année de construction selon le certificat énergétique	1964

CODE DU BIEN: 25014090 - 56414 Molsberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25014090 - 56414 Molsberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25014090 - 56414 Molsberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25014090 - 56414 Molsberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25014090 - 56414 Molsberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25014090 - 56414 Molsberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25014090 - 56414 Molsberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25014090 - 56414 Molsberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25014090 - 56414 Molsberg

## La propriété



The Von Poll Immobilien team consists of ten professionals, including men and women in business attire, posed in front of a large window overlooking a cityscape. They are seated on a long, light-colored sofa in a modern office environment.

**Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team.**

FOCUS  
TOP  
AGENTEN  
KOBLENZ  
2024

VERSICHERUNG  
IMMOBILIEN  
FIRMEN

Capital  
WALD IMMOBILIEN  
Top Makler Koblenz  
5 ★★★★★  
Zertifiziert 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](http://www.von-poll.com)

CODE DU BIEN: 25014090 - 56414 Molsberg

## La propriété

The advertisement features a dark blue background with a faint watermark of a castle and a lion. In the top left corner is the VP logo and the text "VON POLL IMMOBILIEN". In the center-left is a QR code. To its right, the text reads: "Sie möchten wissen was Ihre Immobilie aktuell wert ist? Dann lassen Sie Ihre Immobilie professionell und exklusiv durch unsere Experten bewerten." Below this is the website address "www.von-poll.com".

The advertisement features a dark blue background with a faint watermark of a castle and a lion. At the top, there are three horizontal bars: the first contains the text "FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG"; the second contains the VP logo and "VON POLL FINANCE®"; and the third is solid dark blue. Below these is a photograph of two people in business attire, one holding a pen over a document while the other holds a small notebook.

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!

CODE DU BIEN: 25014090 - 56414 Molsberg

## La propriété

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkt Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

**CODE DU BIEN: 25014090 - 56414 Molsberg**

## Une première impression

Niché au cœur d'une campagne pittoresque, ce bungalow bien entretenu, entièrement rénové en 2015, se situe dans le petit village de Molsberg, près de Wallmerod. L'appartement principal, spacieux et de plain-pied, offre un confort optimal et se distingue par sa pièce à vivre lumineuse et ouverte avec cuisine intégrée, trois chambres, une salle de bains moderne avec baignoire et douche, des toilettes invités et une grande terrasse sur le toit offrant une vue panoramique sur la verdure environnante. Une entrée indépendante mène à l'appartement indépendant d'environ 95 m<sup>2</sup> (910 pi<sup>2</sup>) situé au niveau inférieur. Celui-ci comprend un séjour, deux chambres, une salle d'eau moderne et une kitchenette. Parmi ses atouts : une pièce à vivre ouverte, une cuisine américaine équipée et bien entretenue dans l'appartement principal, une salle de bains moderne avec baignoire et douche dans l'appartement principal, une cheminée à granulés, une grande terrasse avec vue dégagée, des panneaux solaires sur le balcon, un jardin avec terrasse supplémentaire et un appartement indépendant de trois pièces au niveau inférieur. Deux places de parking en garage complètent ce bien.

**CODE DU BIEN: 25014090 - 56414 Molsberg**

## Détails des commodités

Sanierungen/Modernisierungen:

2015/2016:

- neue Öl-Heizung
- neue Elektrik
- neuer Estrich im Wohn-/Essbereich sowie Bad
- neue Bäder inkl. Wasserleitungen
- neue Böden Hauptwohnung
- elektrische Rollläden in Hauptwohnung
- tlw. neue Fenster in Hauptwohnung
- neue Innentüren in Hauptwohnung
- neue Küche
- Pellet-Kamin

2017:

- Neuanlegung vordere Terrasse + Weg zum Keller

2018:

- Neupflasterung Hof und Wege

2020:

- neue Außen-Fensterbänke im Erdgeschoss
- Elektrische Garagentore (3x)
- Tlw. Neu-Eindeckung Dach

2022:

- Balkonkraftwerk

2023:

- Dachterrasse + Bodenspots

2024:

- Begradigung Garten

**CODE DU BIEN: 25014090 - 56414 Molsberg**

## Tout sur l'emplacement

Die kleine Stadt Molsberg gehört der Verbandsgemeinde Wallmerod an.

In etwa 1 km entfernten Wallmerod finden Sie alle Geschäfte des Täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheken, Kindergärten und Schulen.

Molsberg liegt direkt an der B8, die den Ort Limburg an der Lahn und Hachenburg verbindet. Über die B8 ist die A3 schnell erreichbar. Regionale Verbindungen bestehen über Kreis- und Landstraßen zu den Nachbarorten Wallmerod, Hundstagen und Nentershausen.

Nähe zu Zentren:

Limburg an der Lahn (ca.10 km)  
Montabaur (ca. 20 km)  
Koblenz (ca. 45km)  
Frankfurt am Main (ca. 70km)

**CODE DU BIEN: 25014090 - 56414 Molsberg**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.9.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 67.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1964.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

**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: 25014090 - 56414 Molsberg**

## 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)