

Weikersburg

Gepflegtes Anwesen mit viel Potenzial und Ausblick von allen Etagen

????????? ??????????: 24211005



www.von-poll.com

???? ??????: 785.000 EUR • ??????????: ca. 408 m² • ?????????: 11 • ??????? ??: 1.493 m²

???????? ??????????: 24211005 - 56191 Weitersburg

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24211005 - 56191 Weitersburg

?? ??? ??????

???????? ??????????	24211005	????? ???????	785.000 EUR
?????????????	ca. 408 m ²	??????	
?????? ????????	???????????????? ??????	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????????? ???	?????????? ?? ?? ??????????		
??????????	11		
?????????????? ??? ?????????????	7	?????????? ????????????????	?????????
?????????????	4	?????????????????????????	ca. 0 m ²
????? ??????????????	1975	??????	
?????? ??????????????	2 x ???????	?????????	?????????, WC ??????????????, ?????????????

???????? ??????????: 24211005 - 56191 Weitersburg

?????????????? ????????????

?????????? ??????????	?????????? ???????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ????????????	GAS	????????? ??????? ??????????????	179.30 kWh/m ² a
?????????????? ?????????????????? ????????? ???	30.01.2034	????????????? ???????????????? ?????????????	F
????? ????????????	??????		

???????? ??????????: 24211005 - 56191 Weitersburg

?? ?????????



???????? ??????????: 24211005 - 56191 Weitersburg

?? ?????????



???????? ??????????: 24211005 - 56191 Weitersburg

?? ?????????



???????? ??????????: 24211005 - 56191 Weitersburg

?? ?????????



???????? ??????????: 24211005 - 56191 Weitersburg

?? ?????????



???????? ??????????: 24211005 - 56191 Weitersburg

?? ?????????



FOCUS

TOP

WÄRDIGER
KUNDENRAT
2024

WIRTSCHAFTS
KAMMER
RHEINLAND-PFALZ

VP

Beste Immobilienfirma
2022

★★★★★

Top 1000
im Jahr 2022
Immobilienbranche
VON POLL IMMOBILIEN
KOBLENZ

Capital

REALTY AGENCIES
2023

Top-Makler Koblenz

★★★★★

Immobiliensuche
von Poll Immobilien

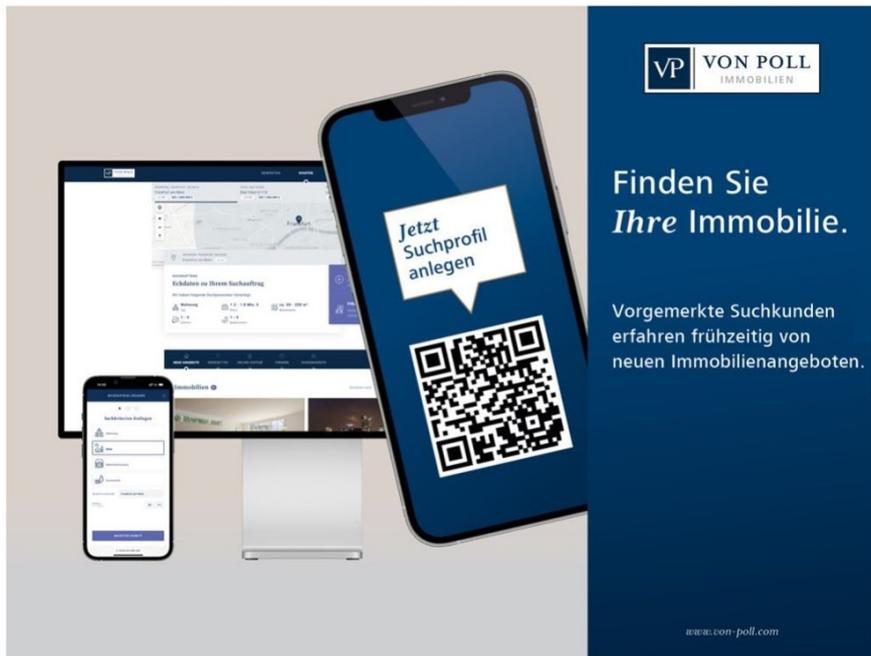
Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team.

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

www.von-poll.com

???????? ??????????: 24211005 - 56191 Weitersburg

?? ?????????



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

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

???????? ??????????: 24211005 - 56191 Weikersburg

?? ?????????

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG



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!

??????? ???????: 24211005 - 56191 Weitersburg

??? ?????? ???????????

Dieses großzügige Einfamilienhaus wurde im Jahr 1975 massiv gebaut und befindet sich auf einem ca. 1493 m² großen Sonnengrundstück in einer gepflegten Wohngegend von Weitersburg. Besonders hervorzuheben ist die tolle Aussicht von allen 3 Etagen, die sich von der Festung Ehrenbreitstein bis Andernach erstreckt. Das Erdgeschoss bietet ca. 143 m² Wohnfläche, die sich auf 3 Zimmer, Küche, Bad und ein Gäste-WC verteilen. Das Dachgeschoss umfasst weitere ca. 110 m² mit 2 Zimmer, Küche, Bad, Studio und einem Balkon. Weitere Ausbaureserven sind auf dieser Ebene ebenfalls vorhanden. Im Souterrain befindet sich eine ca. 95 m² große Einliegerwohnung mit eigenem Eingang und Terrasse. Aktuell gibt es eine hausinterne Verbindung zur oberen Wohnung. Der Zustand des Hauses ist renovierungsbedürftig und bietet Ihnen somit die Möglichkeit, Ihre persönlichen Gestaltungs- und Nutzungsideen zu verwirklichen. Details: - Gepflegtes Parkett in verschiedenen Verlegetechniken (z.B. Kassettenoptik und Fischgrät) - 2fach verglaste Holzfenster, überwiegend vom Baujahr - Großzügiger Eingangsbereich mit repräsentativer Wendeltreppe mit grünem Sterzinger Serpentin - Photovoltaikanlage, Einspeisung 54,5 Cent/kWh - Doppelgarage mit Zugang ins Haus - Dacheindeckung mit Pfannen, Gauben mit Kunstschiefer - Außenanstrich ca. 1998 erneuert - Ehemaliges Schwimmbad, aktuell abgedeckt und als Wintergarten mit Terrassenzugang genutzt - Bad im UG ca. 2018 barrierefrei erneuert - Unterirdischer Weinkeller - Dach mit Pfanneneindeckung - Internetgeschwindigkeit ca. 600 Mbits Ob zur Vermietung, Eigennutzung oder auch zum Wohnen und Arbeiten unter einem Dach... Sie finden hier die ideale Basis. (Außenbilder werden aus Diskretionsgründen nicht veröffentlicht. Gerne erhalten Sie diese auf Nachfrage.)

???????? ??????????: 24211005 - 56191 Weikersburg

??? ??? ??? ????????????

Weikersburg ist eine von 3 Ortsgemeinden, die gemeinsam mit der Stadt Vallendar, zur Verbandsgemeinde Vallendar, im Landkreis Mayen-Koblenz (Rheinland-Pfalz), gehören. Weikersburg hat ca. 2.500 Einwohner auf einer Fläche von 6,62 km² und bietet einen wunderschönen Blick auf den Rhein, den Vorderhunsrück, das Moseltal und weit in die Eifel. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich im nahen Bendorf oder Vallendar. Sowohl eine Kindertagesstätte als auch eine Grundschule sind fußläufig erreichbar. Verkehrsanbindung: Weikersburg 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.

???????? ??????????: 24211005 - 56191 Weitersburg

?????? ????????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.1.2034. Endenergiebedarf beträgt 179.30 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1975. Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

???????? ??????????: 24211005 - 56191 Weitersburg

?????????????? ???????????????????

??? ????????????????? ??????????????, ????????????????? ?? ??? ?????????? ????????????????? ???:

Florian Bender

Casinostraße 3-5 Koblenz
E-Mail: koblenz@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com