

Wallmerod

# Großzügiges Anwesen mit vielen Optionen in ruhiger Wohnlage

????????? ??????????: 25211036



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

???? ??????: 825.000 EUR • ??????????: ca. 276 m<sup>2</sup> • ??????: 9 • ?????? ????: 1.603 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25211036 - 56414 Wallmerod

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

??????? ?????????: 25211036 - 56414 Wallmerod

?? ??? ??????

|                      |                       |                      |                       |
|----------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|
| ???????? ?????????   | 25211036              | ????? ???????        | 825.000 EUR           |
| ???????????          | ca. 276 m²            | ??????               | ?????????????         |
| ?????????            | 9                     | ????????????????     | ????????????????      |
| ????????????? ???    | 8                     | ?????????????        | Käuferprovision       |
| ?????????????        |                       |                      | beträgt 3,57 % (inkl. |
| ?????????????        | 3                     |                      | MwSt.) des            |
| ????? ?????????????  | 1998                  |                      | beurkundeten          |
| ?????? ????????????? | 5 x ????????????      | ?????????            | Kaufpreises           |
|                      | ?????? ?????????????, | ?????????            |                       |
|                      | 3 x ????????          | ???????????????????? | ca. 128 m²            |
|                      |                       | ??????               |                       |
|                      |                       | ???????              | ?????????, WC         |
|                      |                       |                      | ?????????????,        |
|                      |                       |                      | ????????, ??????      |
|                      |                       |                      | ?????????????????     |
|                      |                       |                      | ?????????, ?????????? |

??????? ???????: 25211036 - 56414 Wallmerod

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

|                                                     |                             |                                                                              |               |
|-----------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| ??????????<br>??????????                            | ?????????????<br>?????????? | ?????????????????<br>????????????                                            | BEDARF        |
| ????? ???????????                                   | ?????                       | ??????? ???????<br>????????????                                              | 93.60 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>????????? ??? | 22.07.2035                  | ????????????<br>??????????????<br>???????????                                | C             |
| ????? ???????????                                   | ?????                       | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1998          |

??????? ???????? : 25211036 - 56414 Wallmerod

?? ????????



??????? ???????: 25211036 - 56414 Wallmerod

?? ????????



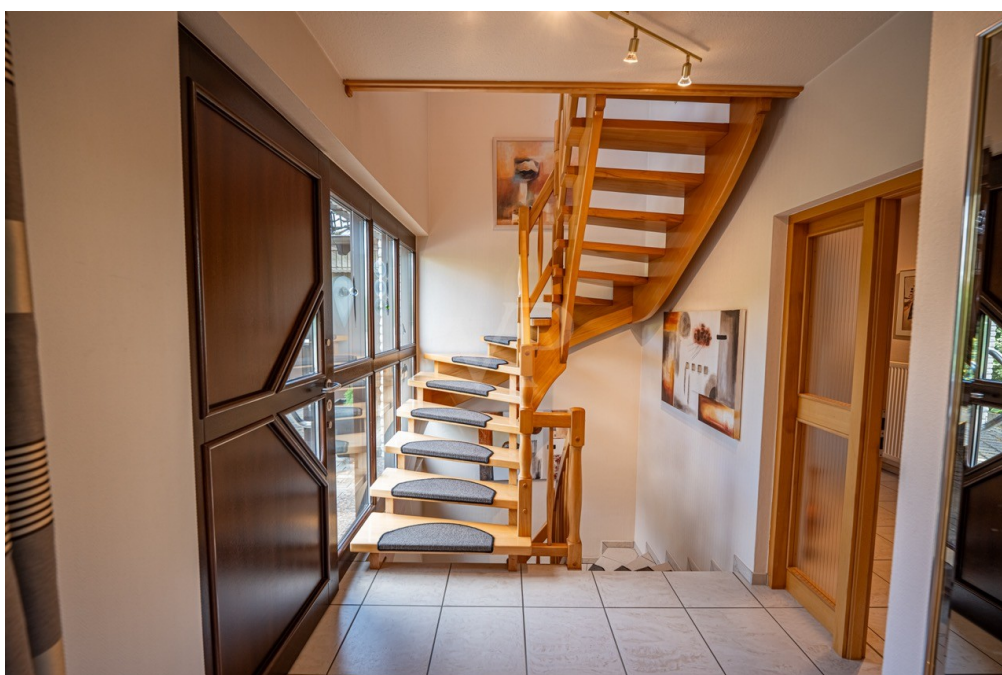
??????? ???????? : 25211036 - 56414 Wallmerod

?? ????????



??????? ???????: 25211036 - 56414 Wallmerod

?? ????????



??????? ???????? : 25211036 - 56414 Wallmerod

?? ????????



??????? ???????: 25211036 - 56414 Wallmerod

?? ????????



??????? ???????: 25211036 - 56414 Wallmerod

?? ???????



???????? ???????? : 25211036 - 56414 Wallmerod

?? ????????



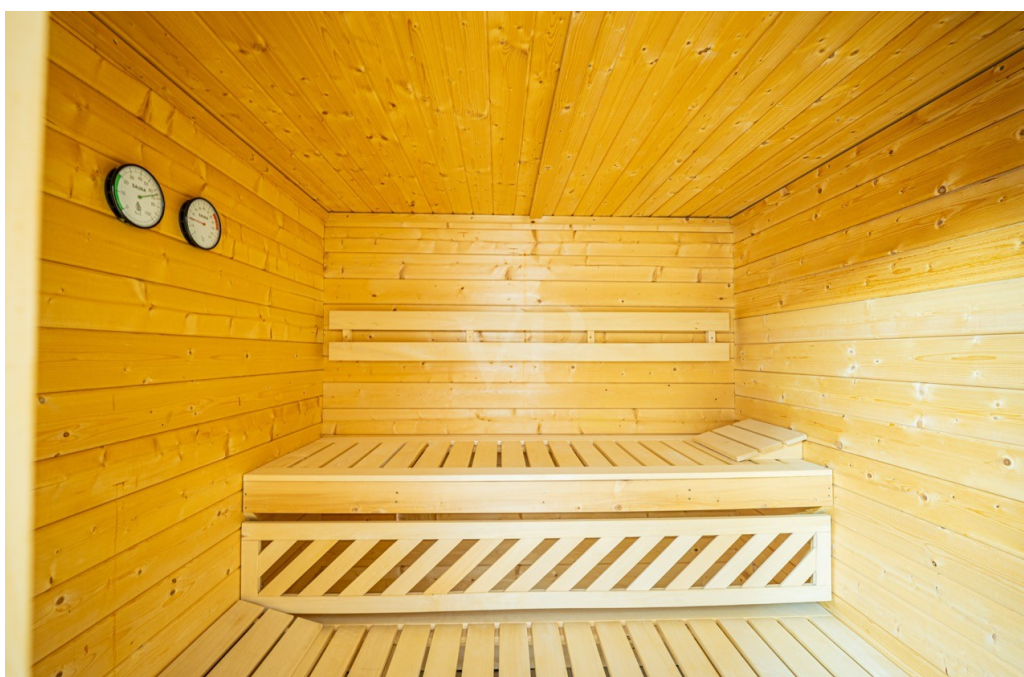
??????? ???????: 25211036 - 56414 Wallmerod

?? ????????



??????? ???????: 25211036 - 56414 Wallmerod

?? ????????



??????? ???????? : 25211036 - 56414 Wallmerod

?? ????????



??????? ???????? : 25211036 - 56414 Wallmerod

?? ????????



??????? ???????: 25211036 - 56414 Wallmerod

?? ????????



??????? ???????: 25211036 - 56414 Wallmerod

?? ????????



**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**  
NATIONALET  
KUNDENSTUFEN  
2024  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

**VP**  
Beste Immobilienmakler  
2023  
★★★★★  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

**Capital**  
REALTY AWARD  
Top-Makler Koblenz  
★★★★★  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

???????? ?????: 25211036 - 56414 Wallmerod

?? ????????

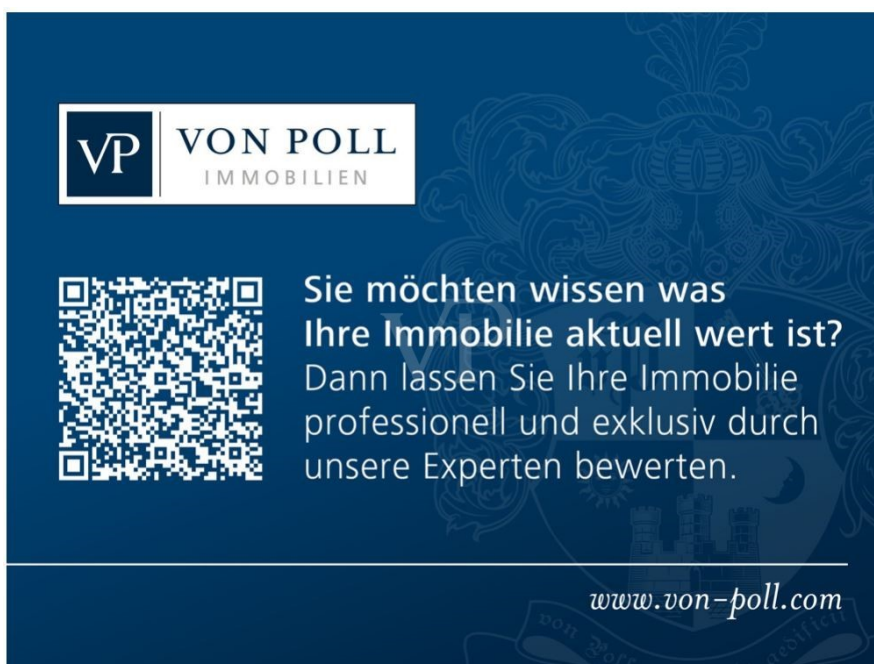


**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

??????? ???????: 25211036 - 56414 Wallmerod

?? ????????

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG

VP VON POLL  
FINANCE

**PREMIUM FINANZIERUNGSSERVICE MIT VON POLL FINANCE**

- 1 IHRE PERSÖNLICHE BONITÄTSBESCHEINIGUNG**
  - 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 DARLEHENSGEBERN**
  - 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)

??????? ???????: 25211036 - 56414 Wallmerod

## ??? ?????? ??????????

In einer der ruhigsten und begehrtesten Lagen Wallmerods wartet dieses großzügige, hochwertig verlinkerte Ein-/Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1998 auf neue Besitzer und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Familien, Mehrgenerationen- Wohnen oder auch Selbstständige.

Das Erdgeschoss bietet ca. 150 m<sup>2</sup> Wohnkomfort auf einer Ebene: eine große Wohnküche mit Abstellraum, ein helles Wohnzimmer mit Kamin und Fußbodenheizung, 2 Schlafzimmer sowie ein modernes Bad. Von der sonnigen Terrasse genießen Sie einen wunderbaren Blick über das weitläufige, zweistufig angelegte Grundstück.

Die ca. 100 m<sup>2</sup> im Obergeschoss eignen sich ideal als Einliegerwohnung oder für die große Familie. Ein großzügiger Wohnbereich mit Kaminofen und Balkon, eine geräumige Wohnküche, zwei helle Schlafzimmer und ein Tageslichtbad schaffen einen separaten Wohlfühlbereich.

Im Untergeschoss erwarten Sie ein eigener Wellnessbereich mit Sauna, ein Duschbad, eine Waschküche und zwei flexibel nutzbare Räume. Der direkte Zugang zur Garage sorgt für zusätzlichen Komfort.

Das rund 1.600 m<sup>2</sup> große Grundstück bietet vielfältige Möglichkeiten – vom Gartenparadies bis zur zusätzlichen Bebauung. Es besteht auch die Option, dass Haus mit ca. 1.000 m<sup>2</sup> Grundstück zu erwerben, da ca. 600 m<sup>2</sup> als separater Bauplatz abgetrennt werden könnten.

Mehrere Stellplätze und Garagen für bis zu 5 Fahrzeuge runden dieses besondere Angebot ab.

??????? ???????: 25211036 - 56414 Wallmerod

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

- Massive Bauweise, zusätzliche Dämmung und Verklinkerung
- Öl- Zentralheizung (Buderus) mit 6000 Liter Tanks, Warmwasser über Heizung, kann optional über Wärmepumpe angeschlossen werden
- Heizkörper und teilweise Fußbodenheizung
- Wohnzimmer mit Kaminöfen
- Photovoltaikanlage mit 4,32 kwp, Vergütung bei 15 Cent
- Regenwasserzisterne mit 8000 Liter
- Türen in Buche
- Doppelverglaste Kunststofffenster mit teilweise elektrische Rollläden
- Balkon mit Markise im Dachgeschoss
- 3 Garagen mit Platz für bis zu 5 PKW`s

??????? ???????: 25211036 - 56414 Wallmerod

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

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.

??????? ???????: 25211036 - 56414 Wallmerod

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 22.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 93.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

??????? ???????: 25211036 - 56414 Wallmerod

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

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

Florian Bender

---

Casinostraße 3-5, 56068 Koblenz

Tel.: +49 261 - 97 36 907 0

E-Mail: koblenz@von-poll.com

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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