

## Molsberg

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

?????? ?????: 25014090



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

???? ??????: 449.000 EUR • ?????????: ca. 248 m<sup>2</sup> • ??????: 7 • ?????? ????: 1.198 m<sup>2</sup>

?????? ?????: 25014090 - 56414 Molsberg



?? ??? ????



?? ???????



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



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



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



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



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



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

???????? ?????: 25014090 - 56414 Molsberg

?? ??? ????

???????	25014090
?????????	ca. 248 m <sup>2</sup>
???????	7
????????? ???	5
?????????	
?????????	2
???? ??????????	1964
???? ??????????	2 x ??????

???? ??????	449.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ??????????	2016
????????? ??????????	???????
???????	???????, WC ??????????, ????, ????, ?????????????? ???????

???????? ?????: 25014090 - 56414 Molsberg

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

?????????? ??????????	????????? ????????	VERBRAUCH
???? ??????????	????	
???????????	16.09.2035	67.20 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????		
???		B
???? ????????????	????	
		1964
		???????????????
		?????????? ?? ??
		???????????
		???????????????

???????? ?????: 25014090 - 56414 Molsberg

?? ???????



???????? ?????: 25014090 - 56414 Molsberg

?? ???????



???????? ?????: 25014090 - 56414 Molsberg

?? ???????



???????? ?????: 25014090 - 56414 Molsberg

?? ???????



???????? ?????: 25014090 - 56414 Molsberg

?? ???????



???????? ?????: 25014090 - 56414 Molsberg

?? ???????



???????? ?????: 25014090 - 56414 Molsberg

?? ???????



???????? ?????: 25014090 - 56414 Molsberg

?? ???????



???????? ?????: 25014090 - 56414 Molsberg

?? ???????



**VP** | VON POLL  
IMMOBILIEN

Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team.

**FOCUS**  
**TOP**  
IMMOBILIEN  
KOBLENZ  
2024

**Capital**  
WAHL 2023  
Top-Makler Koblenz  
★ ★ ★ ★ ★  
Zertifiziert  
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)

???????? ?????: 25014090 - 56414 Molsberg

?? ???????

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)

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG

VP | 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!

VP  
[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

???????? ?????: 25014090 - 56414 Molsberg

?? ???????



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkt Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

???????? ?????: 25014090 - 56414 Molsberg

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

?????????? ?? ??????? ?????, ??? ?? ????????????????? ???????????, ??? ?????????????? ??????? ??  
2015, ??????? ?? ?????? Molsberg ????? ?? Wallmerod. ?? ??????? ?????? ???????????  
??? ??????? ?????????? ????? ?????????? ?? ??? ??????? ??? ??????? ????? ???????, ?????? ???  
?????????/????????? ?? ?????????? ?????, ??? ???????????, ??? ???????????, ??? ?????????? ?????? ??  
????????? ??? ?????, ??? WC ?????????? ??? ??? ?????? ?????? ??? ?????????? ?????? ??????? ??  
????????? ??? ??? ?????? ??????. ??? ?????????? ?????? ??? ?????? ??? ?????????? ?????????? ???????  
95 ?? (910 ??) ??? ??? ?????? ??? ?? ?????? ??? ?????, ??? ???????????, ??? ?????????? ?????  
??? ??? ?????? ??????. ?? ?????????????? ??????????????: - ?????? ??? ??????????/????????? -  
?????????????, ?????????? ?????? ??? ?????? ?????????? - ?????? ?????? ??? ?????? ?? ?????????? ???  
????? ??? ?????? ?????????? - ?????? ?? ?????? - ?????? ?????? ?? ?????????? ??? - ?????? ??? -  
????????? ?????????? - ???? ?? ?????? ?????? - ?????? ?????? ?????? 3 ?????????? ???  
????? ??????. ??? ?????? ?????????? ??? ?????? ?????????? ?? ??????.

???????? ?????: 25014090 - 56414 Molsberg

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

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

?????? ?????: 25014090 - 56414 Molsberg

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

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)

?????? ?????: 25014090 - 56414 Molsberg

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

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.

?????? ?????: 25014090 - 56414 Molsberg

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

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

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)

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

---

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