

Waldesch

Großzügige Doppelhaushälfte in Waldnähe

???????? ?????????: 25014122

www.von-poll.com???? ??????: 430.000 EUR • ??????????: ca. 210 m² • ?????????: 6.5 • ?????? ????: 557 m²

??????? ?????????: 25014122 - 56323 Waldesch

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

???????? ?????????: 25014122 - 56323 Waldesch

?? ??? ??????

???????? ?????????	25014122	????? ??????	430.000 EUR
???????????	ca. 210 m²	???????????	Käuferprovision
????? ??????	?????????????? ??????		beträgt 3,57 % (inkl.
?????????	6.5		MwSt.) des
????????????? ???	5		beurkundeten
???????????		?????????	Kaufpreises
???????????	2	?????????	?????????
????? ?????????????	1978	??????????????	
?????? ?????????????	2 x ???????	?????????	?????????, WC
			?????????????, ??????,
			??????????????????
			?????????, ??????????

???????? ??????????: 25014122 - 56323 Waldesch

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

???? ????????????	????	??????????????????	VERBRAUCH
?????????????	15.10.2035	????????????	
??????????????????		???????	128.00 kWh/m²a
?????? ???		?????????????	
???? ????????????	????	????????????	
		???????????	D
		??????????????	
		???????????	
		???? ??????????????	1995
		????????? ?? ??	
		?????????????	
		??????????????????	

??????? ?????????: 25014122 - 56323 Waldesch

?? ????????



??????? ?????????: 25014122 - 56323 Waldesch

?? ????????



???????? ?????????: 25014122 - 56323 Waldesch

?? ????????



??????? ???????: 25014122 - 56323 Waldesch

?? ????????



???????? ?????????: 25014122 - 56323 Waldesch

?? ????????



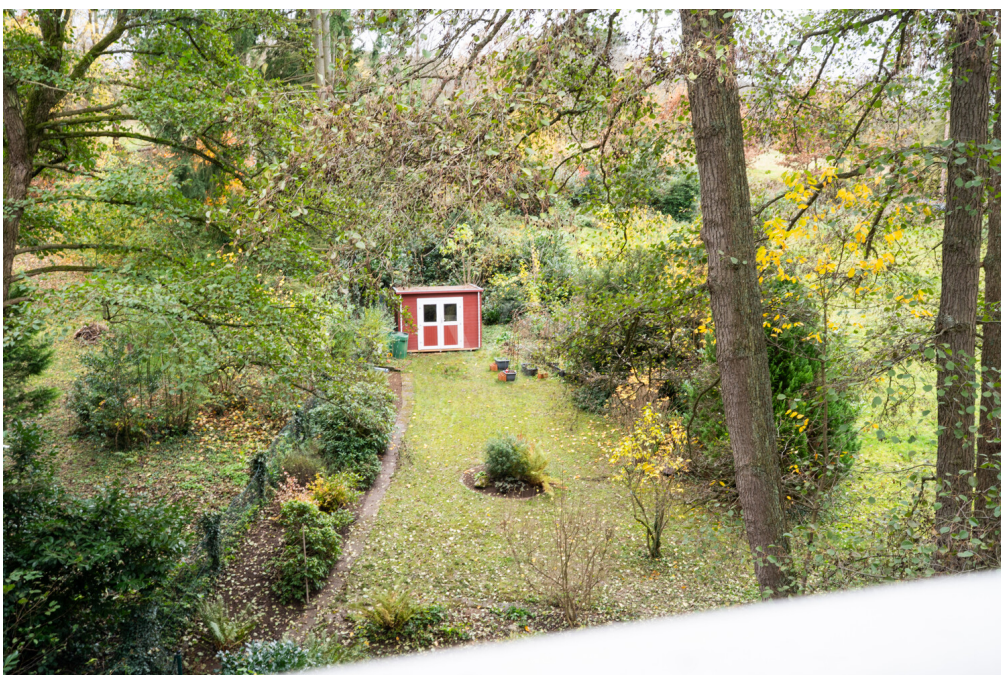
???????? ??: 25014122 - 56323 Waldesch

?? ???????



??????? ???????: 25014122 - 56323 Waldesch

?? ????????



???????? ??????????: 25014122 - 56323 Waldesch

?? ?????????



??????? ???????: 25014122 - 56323 Waldesch

?? ???????



??????? ???????? : 25014122 - 56323 Waldesch

?? ????????



VP VON POLL
IMMOBILIEN®

FOCUS

TOP

NATIONALER
FACHVERGLEICH

2024

VERGLEICH DER
BESCHÜTZTEN
IMMOBILIEN

VP

IMMOBILIEN

★★★★★

VERGLEICH DER
BESCHÜTZTEN
IMMOBILIEN

Capital

★★★★★

Top Makler Koblenz

★★★★★

VERGLEICH DER
BESCHÜTZTEN
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

??????? ?????????: 25014122 - 56323 Waldesch

?? ????????

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG

VP VON POLL
FINANCE

PREMIUM FINANZIERUNGSSERVICE MIT VON POLL FINANCE

- 1 IHRE PERSÖNLICHE BONITÄTSBESCHÜDIGUNG**
 - 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

VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.



**Jetzt
Suchprofil
anlegen**

www.von-poll.com

??????? ?????????: 25014122 - 56323 Waldesch

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

In einer herrlich ruhigen Randlage, umgeben von einem weiten Blick ins Grüne, präsentiert sich diese einladende Doppelhaushälfte, die sich mit großzügigen über 200 m² Wohnfläche auf vier Etagen erstreckt. Ein Zuhause, das Behaglichkeit und Raumgefühl auf harmonische Weise vereint.

Die Immobilie wurde über die Jahre hinweg immer wieder modernisiert und gepflegt. Die Sanierungshistorie im Überblick:

Fenster: überwiegend vor ca. 8 Jahren erneuert

Wohnzimmerboden: vor etwa 6 Jahren stilvoll erneuert

Ofen: ebenfalls vor 6 Jahren installiert

Badezimmer im Untergeschoss : im Zeitraum 2000–2005 modernisiert

Badezimmer im Obergeschoss und separates WC: im Jahr 2012 vollständig neu gestaltet

Haustür: vor ca. 6 Jahren erneuert

Der wunderschöne Garten mit seinem idyllischen Bachlauf lädt zum Entspannen ein und schafft eine zauberhafte Atmosphäre mitten im Grünen.

Eine großzügige Doppelgarage sowie praktische Nutzräume runden dieses attraktive Angebot ab.

??????? ?????????: 25014122 - 56323 Waldesch

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

Die Ortsgemeinde Waldesch, auch Tor zum Hunsrück genannt, liegt am südlichen Rand des Koblenzer Stadtwaldes. Die Einkaufsmöglichkeiten im Ort bieten alles für den täglichen Bedarf. Familienfreundlich zeigt sich Waldesch mit eigenem Kindergarten und Grundschule.

Verkehrsanbindung:

Durch die schnelle Anbindung an die A 61 ist die Lage auch für Pendler äußerst interessant. Über die Hunsrückhöhenstraße, die Bundesstraße 327, ist Koblenz in ca. 10 Autominuten zu erreichen.

??????? ???????: 25014122 - 56323 Waldesch

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 15.10.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 128.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

??????? ?????????: 25014122 - 56323 Waldesch

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

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

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