

Westerburg

# Charmantes Einfamilienhaus in ruhiger Wohnlage

????????? ??????????: 24211024



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

???? ??????: 349.000 EUR • ??????????: ca. 186 m<sup>2</sup> • ?????????: 6 • ??????? ???? : 682 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24211024 - 56457 Westerburg

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

???????? ??????????: 24211024 - 56457 Westerburg

?? ??? ??????

???????? ??????????	24211024
????????????	ca. 186 m <sup>2</sup>
????? ??????	???????????????? ??????
????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????
?????????	6
????????????? ??? ????????????	4
????????????	3
????? ?????????????	1983

????? ???????	349.000 EUR
??????	????????????? ????????????????
?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????? ??????????????	???????
???????????????????????? ??????	ca. 0 m <sup>2</sup>
???????	?????????, WC ?????????????, ????????, ??????, ??????, ????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 24211024 - 56457 Westerburg

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

???????????	?????????????	?????????????????	BEDARF
?????????????	???????????	?????????????	
????? ????????????	GAS	????????? ????????	182.22 kWh/m²a
???????????????	08.08.2030	?????????????	
???????????????????		?????????????	F
????????? ???		?????????????????	
????? ????????????	???????	?????????????	

???????? ??????????: 24211024 - 56457 Westerburg

?? ?????????



???????? ??????????: 24211024 - 56457 Westerburg

?? ?????????



???????? ??????????: 24211024 - 56457 Westerburg

?? ?????????



???????? ??????????: 24211024 - 56457 Westerburg

?? ?????????



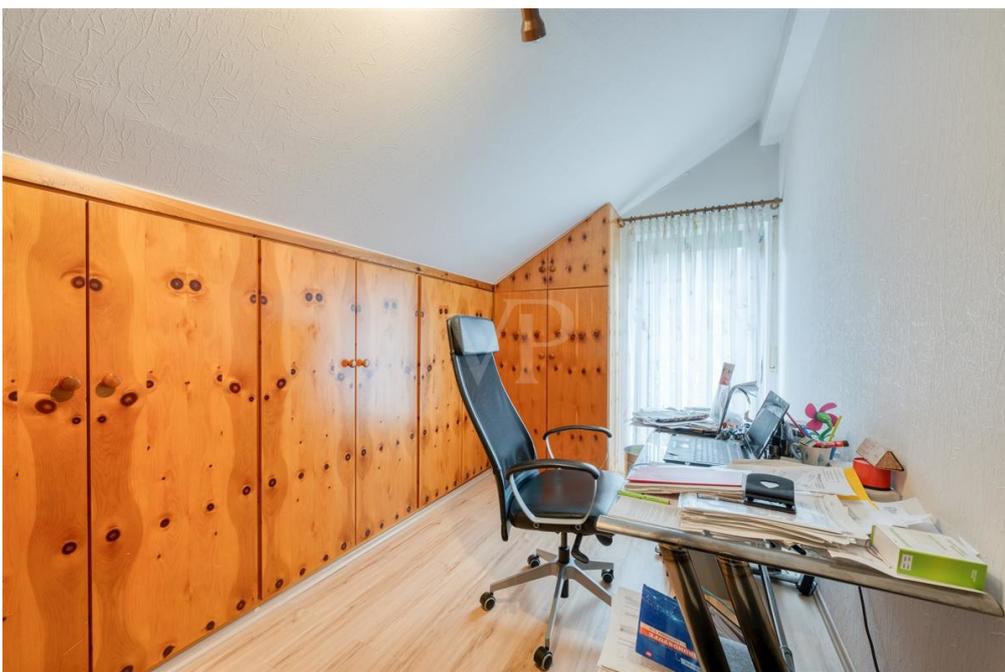
???????? ??????????: 24211024 - 56457 Westerbург

?? ?????????



???????? ??????????: 24211024 - 56457 Westerbург

?? ?????????



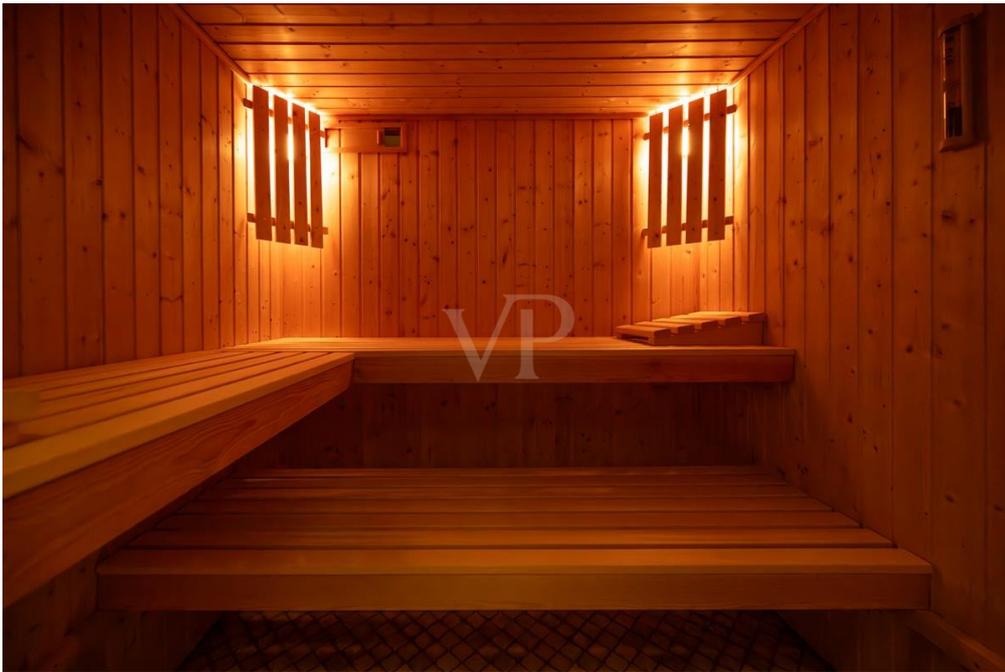
???????? ??????????: 24211024 - 56457 Westerburg

?? ?????????



???????? ??????????: 24211024 - 56457 Westerburg

?? ?????????



???????? ??????????: 24211024 - 56457 Westerburg

?? ?????????



???????? ??????????: 24211024 - 56457 Westerburg

?? ?????????



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team.

FOCUS  
TOP  
NATIONALER  
ANZEIGER  
2022  
VERGLEICH VON  
IMMOBILIEN  
FACH-JURISTEN

VP  
VERGLEICHENDE  
ANZEIGER  
2022  
TOP 100  
IMMOBILIENFACHLEUTE IN EUROPE  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

Capital  
IMMOBILIEN  
TOP-MAKLER KOBLENZ  
★★★★★  
IMMOBILIEN  
VON POLL IMMOBILIEN

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

www.von-poll.com



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

???????? ??????????: 24211024 - 56457 Westerburg

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



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



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!



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

???????? ??????????: 24211024 - 56457 Westerbürg

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

Gelegen in einer familienfreundlichen Nachbarschaft, erwartet Sie auf ca. 186 m<sup>2</sup> ein gemütliches Heim mit großzügigen Räumlichkeiten. Ausstattungsmerkmale: - Ruhige Lage - Großzügiger Wohnbereich mit Kamin und angrenzender Terrasse - 2 Einbauküchen - 4 Schlafzimmer - 2 Tageslichtbäder mit Wanne und Dusche - Einbauelemente sowie Einbauschränke - Untergeschoss mit großzügigem Hobbyraum und viel Stauraum - Sauna und Badezimmer im Untergeschoss - Alarmanlage - Balkon und 2 Terrassen - Sonniger Garten - Zwei Garagenstellplätze Modernisierungen der letzten Jahre: - 2000 Flachdachabdichtung - 2010 Erneuerung Terrassenplatten - ca. 2010 Hausanstrich - 2011 Erneuerung Heizungsanlage - 2013 Erneuerung Bodenbeläge, Laminat im Obergeschoss und im Untergeschoss - ca. 2014 Erneuerung Treppenbelag durch Teppich - 2015 Photovoltaikanlage Die Immobilie verfügt über eine Photovoltaikanlage, welche aktuell zur Einspeisung genutzt wird. Die Laufzeit beträgt noch ca. 10 Jahre.

???????? ??????????: 24211024 - 56457 Westerburg

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

Westerburg ist eine Stadt im Westerwald, Rheinland-Pfalz. Die Umgebung bietet Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten wie Wandern und Radfahren. Insgesamt eine charmante Kleinstadt mit Geschichte und Natur. Geschäfte des alltäglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten und Ärzte erreichen Sie im Umkreis von wenigen km. Westerburg verfügt über gute Verkehrsanbindungen. Die Stadt liegt an der Bundesstraße B255, die sie mit umliegenden Städten und Autobahnen verbindet.

??????? ???????: 24211024 - 56457 Westerbürg

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.8.2030. Endenergiebedarf beträgt 182.22 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. 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.

???????? ??????????: 24211024 - 56457 Westerburg

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

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

Florian Bender

---

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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