

Thalhausen

## Napsütötte ingatlan csendes helyen

**VP azonosító: 25014022**



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

**VÉTELÁR: 895.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 360 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 2.094 m<sup>2</sup>**

VP azonosító: 25014022 - 56584 Thalhausen

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25014022 - 56584 Thalhausen

## Áttekintés

VP azonosító	25014022	Vételár	895.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 360 m <sup>2</sup>	Ház	Villa
Szobák	8	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Hálószobák	4	Az ingatlan állapota	Karbantartott
Fürdoszobák	3	Kivitelezési módszer	Szilárd
Építés éve	1996	Hasznos terület	ca. 90 m <sup>2</sup>
Parkolási lehetőségek	6 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Szauna, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25014022 - 56584 Thalhausen

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófutés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Könnyű földgáz	Végso energiafogyasztás	93.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	05.06.2033	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1996

VP azonosító: 25014022 - 56584 Thalhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25014022 - 56584 Thalhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25014022 - 56584 Thalhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25014022 - 56584 Thalhausen

## Az ingatlan



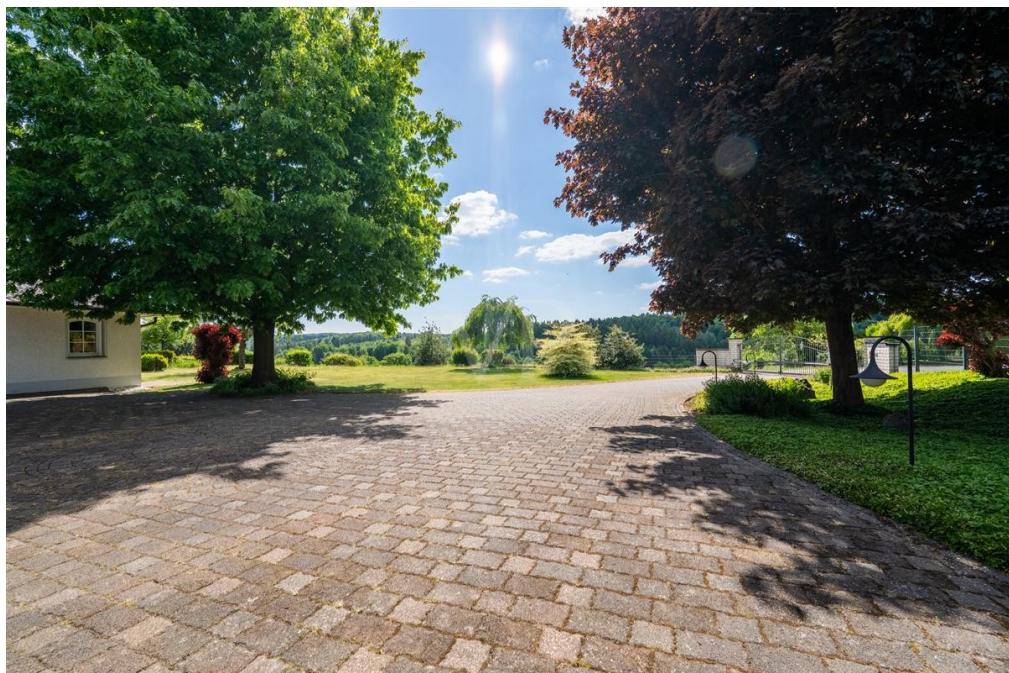
VP azonosító: 25014022 - 56584 Thalhausen

## Az ingatlan



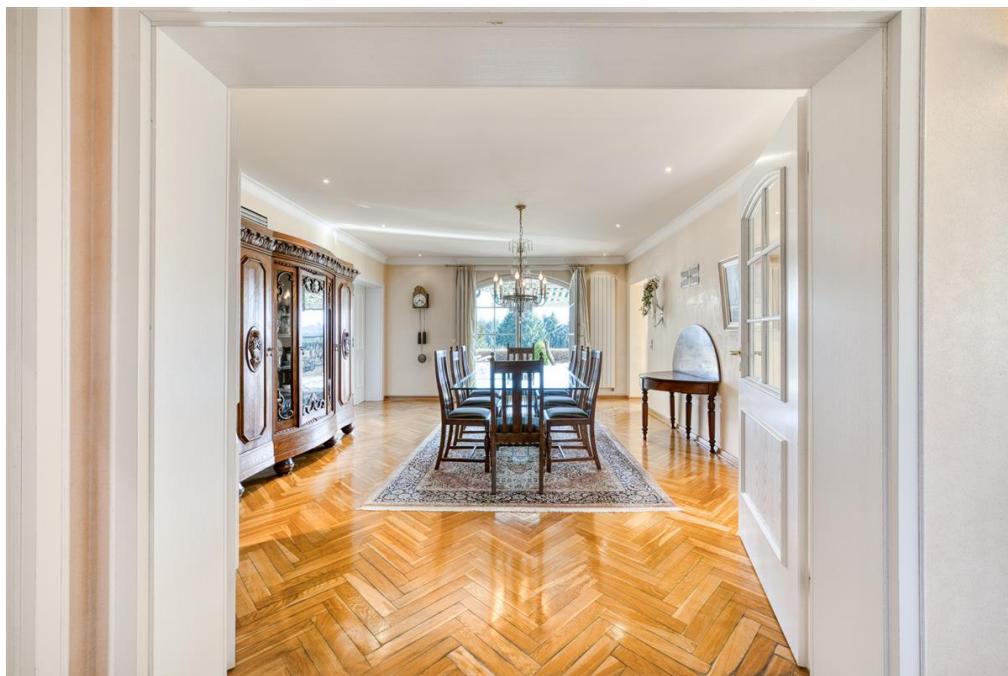
VP azonosító: 25014022 - 56584 Thalhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25014022 - 56584 Thalhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25014022 - 56584 Thalhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25014022 - 56584 Thalhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25014022 - 56584 Thalhausen

## Az ingatlan



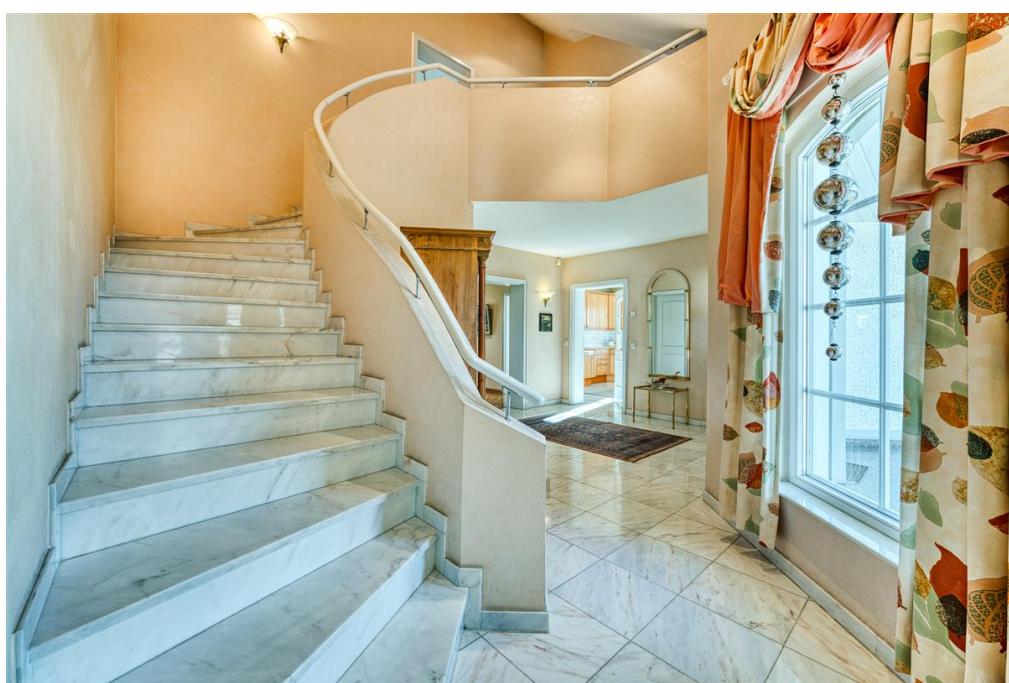
VP azonosító: 25014022 - 56584 Thalhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25014022 - 56584 Thalhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25014022 - 56584 Thalhausen

## Az ingatlan



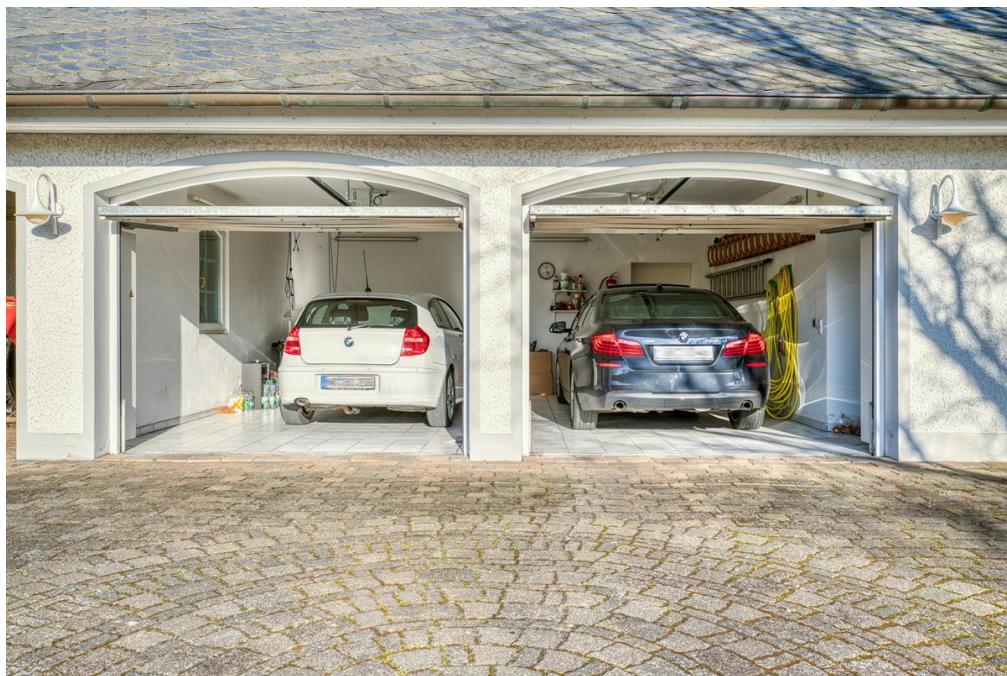
VP azonosító: 25014022 - 56584 Thalhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25014022 - 56584 Thalhausen

## Az ingatlan



**Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team.**

**FOCUS**  
**TOP**  
NATIONALER  
MARKTFÜHRER  
2024

**Capital**  
Top-Makler Koblenz  
5 Sterne  
vergeben von  
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)

VP azonosító: 25014022 - 56584 Thalhausen

## Az ingatlan



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)



FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG

VP VON POLL FINANCE®

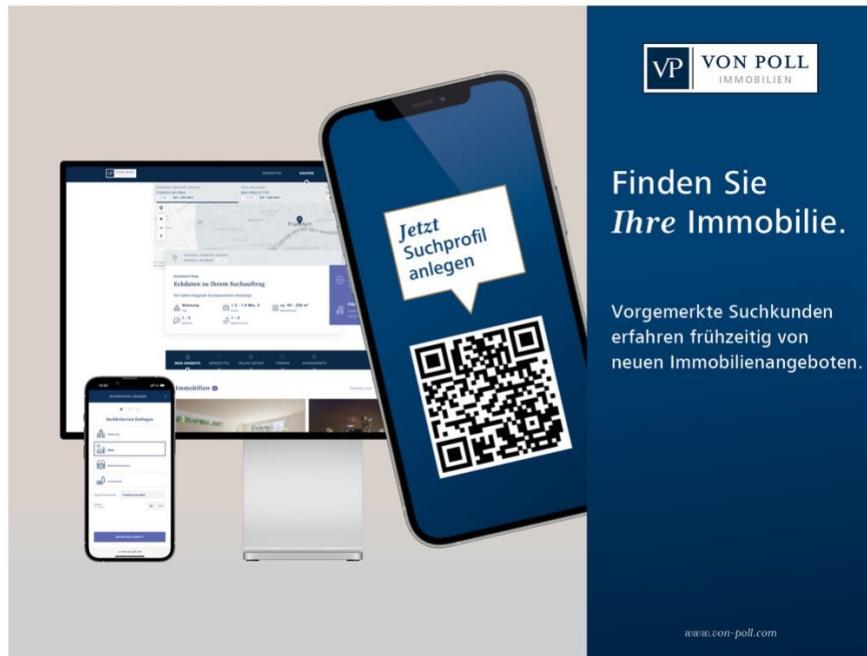
PREMIUM FINANZIERUNGSSERVICE MIT VON POLL FINANCE

- 1 IHRE PERSÖNLICHE BONÄTÄBSBESCHEINIGUNG
  - 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 WUNSCHIMMOBILIEN FINDEN
  - Kostenlose Wertermittlung nach Sprengnetz
  - 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)

VP azonosító: 25014022 - 56584 Thalhausen

## Az ingatlan



Jetzt  
Suchprofil  
anlegen

QR code

VON POLL  
IMMOBILIEN

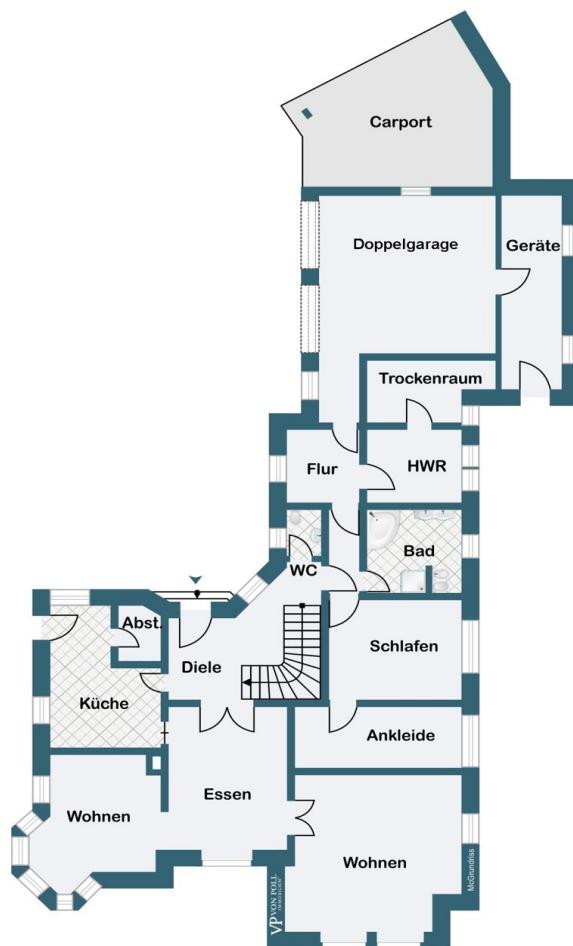
Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkt Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

VP azonosító: 25014022 - 56584 Thalhausen

## Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 25014022 - 56584 Thalhausen**

## Az elso benyomás

Ez az elegáns thalhauseni villa a legmagasabb szintű lakhatási kényelmet kínálja, körülbelül 360 m<sup>2</sup> lakóterületen, csendes és napos helyen, a város szélén. A jól karbantartott ingatlan három szinten terül el, összesen 8 szobával és 3 fürdoszobával. Kiemelt jellemzők: - elegáns padlóburkolatok (márvány, parketta, járólap) - stílusos beépített konyha - hangulatos kandalló - riasztórendszer - buszrendszer - Bang & Olufsen hálózat - sauna és fitnessterem - nagyméretű ablakok oszlopokkal - napos terasz és erkély, kilátással a zöldövezetre - az emeleten egy különálló egység (kb. 80 m<sup>2</sup> lakótér) kialakítása lehetséges - boséges hely a kikapcsolódásra és a pihenésre, beleérve egy koi tavat - világos, kész pince - több kültéri parkolóhely, két nagy garázs és két fedett parkolóhely - teljesen kerített, elektronikusan vezérelt bejárati kapuval - kényelmes elhelyezkedés, könnyű hozzáféréssel az autópályához - gyors hozzáférés a környező infrastruktúrához. Egyedülálló ingatlan igényes vásárlók számára, akik exkluzív otthont keresnek magas életminőséggel.

VP azonosító: 25014022 - 56584 Thalhausen

## Minden a helyszínrol

Thalhausen ist eine idyllische Ortsgemeinde im Landkreis Neuwied in Rheinland-Pfalz und gehört zur Verbandsgemeinde Rengsdorf-Waldbreitbach. Gelegen am Rande des Naturparks Rhein-Westerwald, bietet der Ort eine reizvolle Mischung aus ländlicher Ruhe und guter infrastruktureller Anbindung. Die naturnahe Umgebung lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Wanderungen und Freizeitaktivitäten ein.

Die Gemeinde zeichnet sich durch eine gewachsene Infrastruktur aus, die in den letzten Jahrzehnten kontinuierlich modernisiert wurde. Einrichtungen wie ein Dorfgemeinschaftshaus, eine Mehrzweckhalle, ein Jugendraum, ein Spielplatz sowie ein Sportplatz stehen der Bevölkerung zur Verfügung. Zudem gibt es in unmittelbarer Nähe weitere Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten.

Für Familien ist Thalhausen besonders attraktiv: Kindergärten befinden sich in den Nachbarorten Anhausen und Rüscheid, während die Grundschule ebenfalls in Anhausen angesiedelt ist. Eine gute Verkehrsanbindung sorgt für einen reibungslosen Schultransport per Bus. Weiterführende Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und medizinische Versorgung sind in den nahegelegenen Städten Neuwied und Koblenz bequem erreichbar.

Dank der guten Erreichbarkeit über die Autobahnen A3 und A48 sowie die Nähe zu Koblenz ist Thalhausen auch für Berufspendler eine interessante Wohnlage. Die ruhige und naturnahe Umgebung kombiniert mit einer starken Gemeinschaft und guter Infrastruktur macht Thalhausen zu einem attraktiven Standort für alle, die ländliches Wohnen mit moderner Lebensqualität verbinden möchten.

VP azonosító: 25014022 - 56584 Thalhausen

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 5.6.2033.

Endenergieverbrauch beträgt 93.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

**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.

VP azonosító: 25014022 - 56584 Thalhausen

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségtartásához*

---

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