

Wallmerod

Tágas ingatlan számos lehetőséggel, csendes lakóövezetben

VP azonosító: 25211036



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 825.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 276 m² • SZOBÁK: 9 • FÖLDTERÜLET: 1.603 m²

VP azonosító: 25211036 - 56414 Wallmerod

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

VP azonosító: 25211036 - 56414 Wallmerod

Áttekintés

VP azonosító	25211036	Vételár	825.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 276 m ²	Ház	Családi ház
Szobák	9	Jatalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Hálószobák	8	Az ingatlan állapota	Karbantartott
Fürdoszobák	3	Kivitelezési módszer	Szilárd
Építés éve	1998	Hasznos terület	ca. 128 m ²
Parkolási lehetőségek	5 x Felszíni parkolóhely, 3 x Garázs	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Szauna, Kandalló, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25211036 - 56414 Wallmerod

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Olaj	Teljes energiaigény	93.60 kWh/m ² a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	22.07.2035	Energiahatékonysági besorolás /	C
Energiaforrás	Olaj	Energetikai tanúsítvány	
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1998

VP azonosító: 25211036 - 56414 Wallmerod

Az ingatlan



VP azonosító: 25211036 - 56414 Wallmerod

Az ingatlan



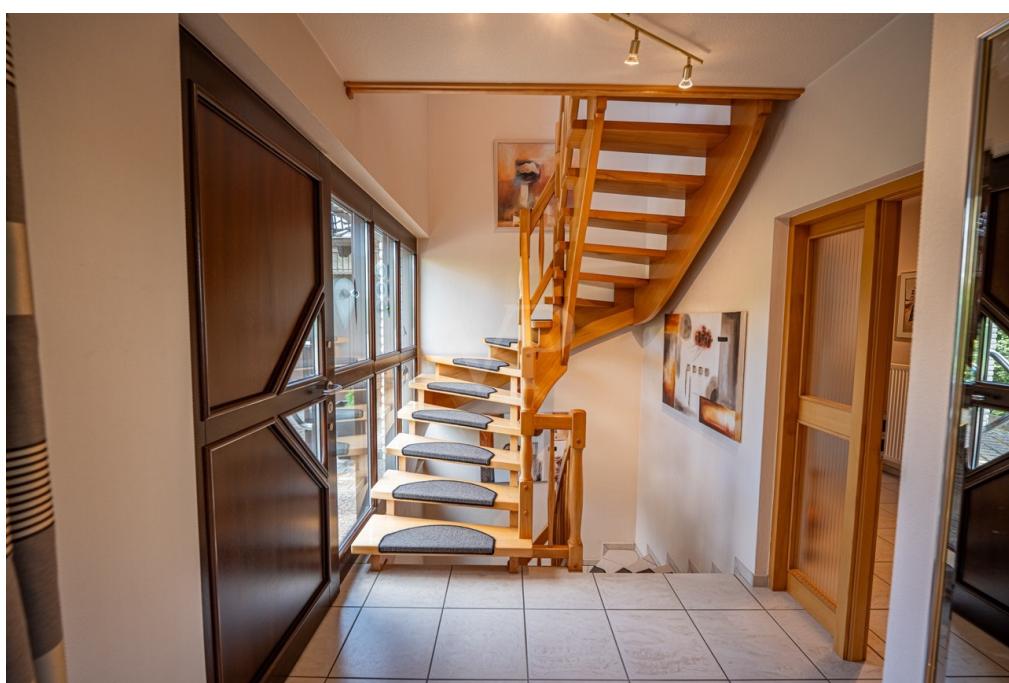
VP azonosító: 25211036 - 56414 Wallmerod

Az ingatlan



VP azonosító: 25211036 - 56414 Wallmerod

Az ingatlan



VP azonosító: 25211036 - 56414 Wallmerod

Az ingatlan



VP azonosító: 25211036 - 56414 Wallmerod

Az ingatlan



VP azonosító: 25211036 - 56414 Wallmerod

Az ingatlan



VP azonosító: 25211036 - 56414 Wallmerod

Az ingatlan



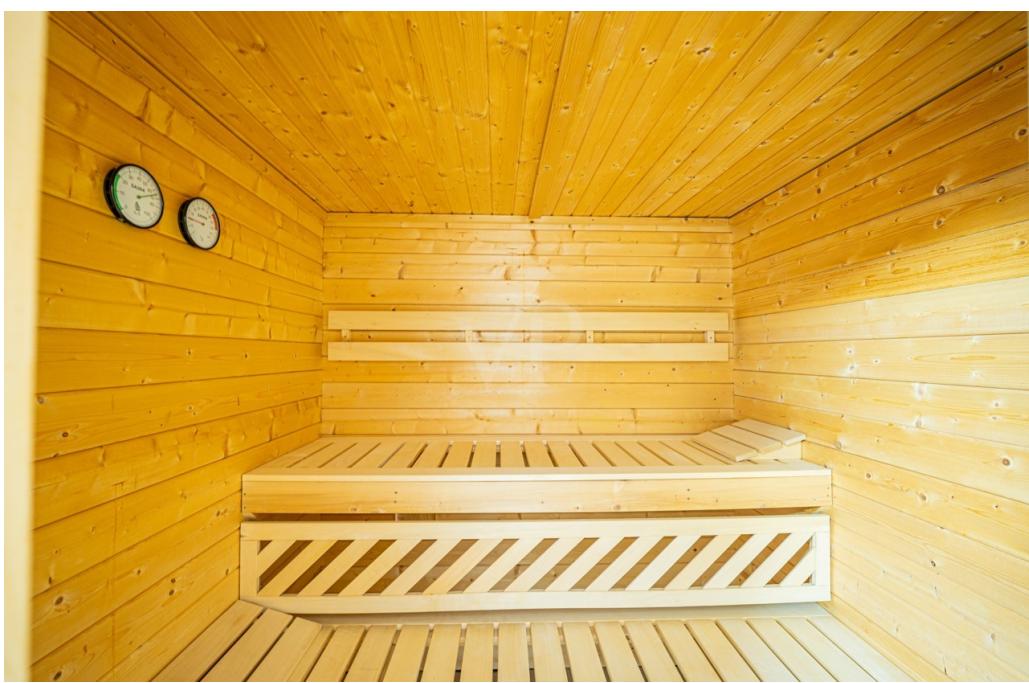
VP azonosító: 25211036 - 56414 Wallmerod

Az ingatlan



VP azonosító: 25211036 - 56414 Wallmerod

Az ingatlan



VP azonosító: 25211036 - 56414 Wallmerod

Az ingatlan



VP azonosító: 25211036 - 56414 Wallmerod

Az ingatlan



VP azonosító: 25211036 - 56414 Wallmerod

Az ingatlan



VP azonosító: 25211036 - 56414 Wallmerod

Az ingatlan

A photograph of the Von Poll Immobilien team, consisting of ten professionals in business attire, posed in front of a large window. To the right of the photo are two awards: a 'FOCUS TOP' award for 2024 and a 'Capital' award for being a top broker in Koblenz. A banner at the bottom of the photo reads 'Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team.'

Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team.

FOCUS
TOP
IMMOBILIEN
2024

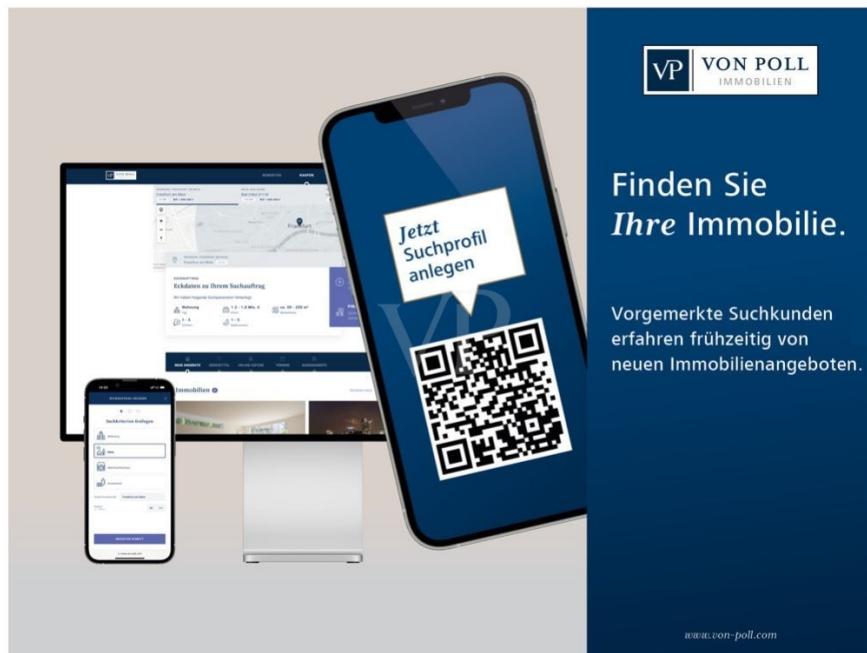
Capital

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

www.von-poll.com

VP azonosító: 25211036 - 56414 Wallmerod

Az ingatlan



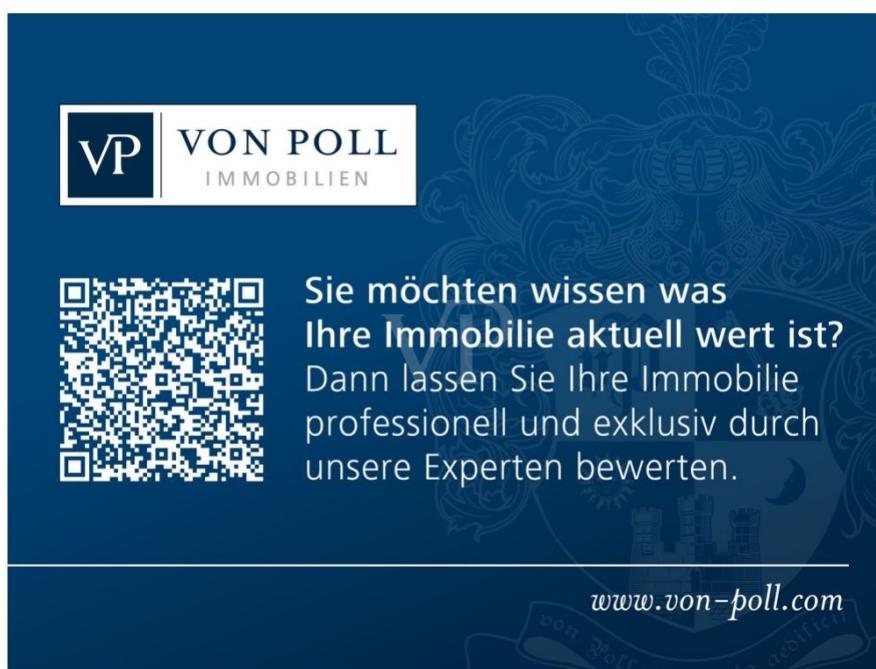
VP

VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkt Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

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

VP azonosító: 25211036 - 56414 Wallmerod

Az ingatlan

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG

VP VON POLL
FINANCE[®]

PREMIUM FINANZIERUNGSSERVICE MIT VON POLL FINANCE

- 1 IHRE PERSONLICHE BONÄTÄTSBESCHEINIGUNG
 - 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 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 azonosító: 25211036 - 56414 Wallmerod

Az elso benyomás

Wallmerod egyik legnyugodtabb és legkeresettebb helyén található ez a tágas, kiváló minőségu, téglaburkolatú, 1998-ban épült egy- vagy kétlakásos ház, amely sokoldalú felhasználási lehetőségeket kínál – ideális családok, többgenerációs együttélés vagy önálló vállalkozók számára. A földszinten körülbelül 150 m²-es lakótér található: egy nagy étkezés konyha kamrával, egy világos nappali kandallóval és padlófutéssel, két hálószoba és egy modern fürdoszoba. A napsütötte teraszról csodálatos kilátás nyílik a tágas, kétszintes ingatlanra. Az emeleten található körülbelül 100 m² ideális önálló lakásként vagy egy nagyobb család számára. A tágas nappali fatüzelésű kályhával és erkélytel, a tágas étkezés konyha, két világos hálószoba és a természetes fénnel megvilágított fürdoszoba különálló, kényelmes lakóteret alkot. Az alagsorban egy privát wellness-részleg található szunával, zuhanyzóval, mosókonyhával és két rugalmasan használható helyiséggel. A garázsba való közvetlen bejutás további kényelmet biztosít. A körülbelül 1600 m²-es telek számos lehetoséget kínál – a kerti paradicsomtól a további építkezésekig. Lehetőség van a ház megvásárlására is, körülbelül 1000 m²-es telekkel együtt, mivel körülbelül 600 m² építési telekként leválasztható. Több parkolóhely és akár 5 jármű befogadására alkalmas garázs teszi teljessé ezt a kivételes ajánlatot.

VP azonosító: 25211036 - 56414 Wallmerod

Részletes felszereltség

- 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

VP azonosító: 25211036 - 56414 Wallmerod

Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 25211036 - 56414 Wallmerod

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 22.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 93.60 kWh/(m²*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 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: 25211036 - 56414 Wallmerod

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségtartásához

www.von-poll.com