

Molsberg

## Teljesen felújított bungalow tágas nagymamalakással és fantasztikus panorámás kilátással

VP azonosító: 25014090



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

VÉTELÁR: 449.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 248 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 1.198 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25014090 - 56414 Molsberg

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

VP azonosító: 25014090 - 56414 Molsberg

## Áttekintés

VP azonosító	25014090	Vételár	449.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 248 m <sup>2</sup>	Jatalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	7	Modernizálás / felújítás	2016
Hálószobák	5	Az ingatlan állapota	Karbantartott
Fürdoszobák	2	Kivitelezési módszer	Szilárd
Építés éve	1964	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha
Parkolási lehetőségek	2 x Garázs		

VP azonosító: 25014090 - 56414 Molsberg

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energia tanusítvány
Energiaforrás	Olaj	Végso energiafogyasztás	67.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanusítvány érvényességének lejárata	16.09.2035	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	B
Energiaforrás	Olaj	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1964

VP azonosító: 25014090 - 56414 Molsberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25014090 - 56414 Molsberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25014090 - 56414 Molsberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25014090 - 56414 Molsberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25014090 - 56414 Molsberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25014090 - 56414 Molsberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25014090 - 56414 Molsberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25014090 - 56414 Molsberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25014090 - 56414 Molsberg

## Az ingatlan



**Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team.**



**FOCUS**  
**TOP**  
NATIONALER  
MARKTFORSCHER  
2024

**VP**  
Beste Immobilien-Agentur  
2024  
5 Sterne  
Focus 2024

**Capital**  
REAL ESTATE  
Top-Makler Koblenz  
5 Sterne  
Focus 2024

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: 25014090 - 56414 Molsberg

## Az ingatlan

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

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG

VP | VON POLL  
FINANCE®

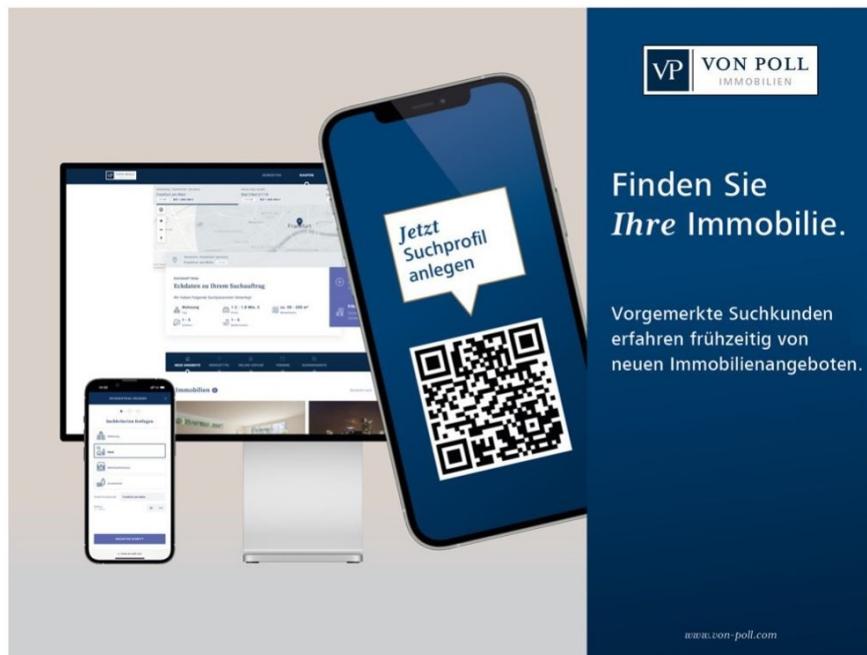
Fordern Sie jetzt aus über 400 Banken Ihr optimales Finanzierungsangebot an. Kontaktieren Sie uns unverbindlich unter:

0261 - 97 36 907 0  
Wir freuen uns darauf, Sie zu beraten!

VP  
www.vp-finance.de

VP azonosító: 25014090 - 56414 Molsberg

## Az ingatlan



**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: 25014090 - 56414 Molsberg**

## Az elso benyomás

Festoi vidéken megbúvó, jól karbantartott, 2015-ben teljeskörűen felújított bungalow Molsberg kis falujában, Wallmerod közelében található. A tágas, földszinti folakás kényelmes, egyszintes életteret kínál, világos, nyitott teru nappalival/étkezovél, beépített konyhával, három hálószobával, modern fürdoszobával káddal és zuhanyzóval, vendég WC-vel és egy nagy tetoterasszal, ahonnan panorámás kilátás nyílik a környező zöld tájra. Külön bejárat vezet az alsó szinten található, körülbelül 95 négyzetméteres, önálló lakásba. Itt egy nappali, két hálószoba, egy modern zuhanyzó és egy kis konyha található. Jellemzők: - nyitott teru nappali/étkezo - jól karbantartott, nyitott teru, beépített konyha a folakásban - modern fürdoszoba káddal és zuhanyzóval a folakásban - pellet kandalló - tágas terasz akadálytalan kilátással - erkély napelemekkel - kert egy további terasszal - különálló, 3 szobás, önálló lakás az alsó szinten. Két garázshely teszi teljessé az ingatlant.

VP azonosító: 25014090 - 56414 Molsberg

## Részletes felszereltség

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

**VP azonosító: 25014090 - 56414 Molsberg**

## Minden a helyszínrol

Die kleine Stadt Molsberg gehört der Verbandsgemeide 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)

**VP azonosító: 25014090 - 56414 Molsberg**

## További információ / adatok

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.



VON POLL  
REAL ESTATE

VP azonosító: 25014090 - 56414 Molsberg

## 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 felelősségtörökítéséhez

---

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