

Waldesch

## Tágas ikerház az erdo közelében

**VP azonosító: 25014122**



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

**VÉTELÁR: 430.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 210 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6.5 • FÖLDTERÜLET: 557 m<sup>2</sup>**

VP azonosító: 25014122 - 56323 Waldesch

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

VP azonosító: 25014122 - 56323 Waldesch

## Áttekintés

VP azonosító	25014122	Vételár	430.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 210 m <sup>2</sup>	Ház	Ikerház fele
Teto formája	Nyeregteto	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	6.5	Az ingatlan állapota	Karbantartott
Hálószobák	5	Kivitelezési módszer	Szilárd
Fürdoszobák	2	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Beépített konyha, Erkély
Építés éve	1978		
Parkolási lehetőségek	2 x Garázs		

VP azonosító: 25014122 - 56323 Waldesch

## Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Olaj	Energiatanúsítvány	Energia tanusítvány
Energia tanusítvány érvényességének lejárata	15.10.2035	Végso energiafogyasztás	128.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiaforrás	Olaj	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1995

VP azonosító: 25014122 - 56323 Waldesch

## Az ingatlan



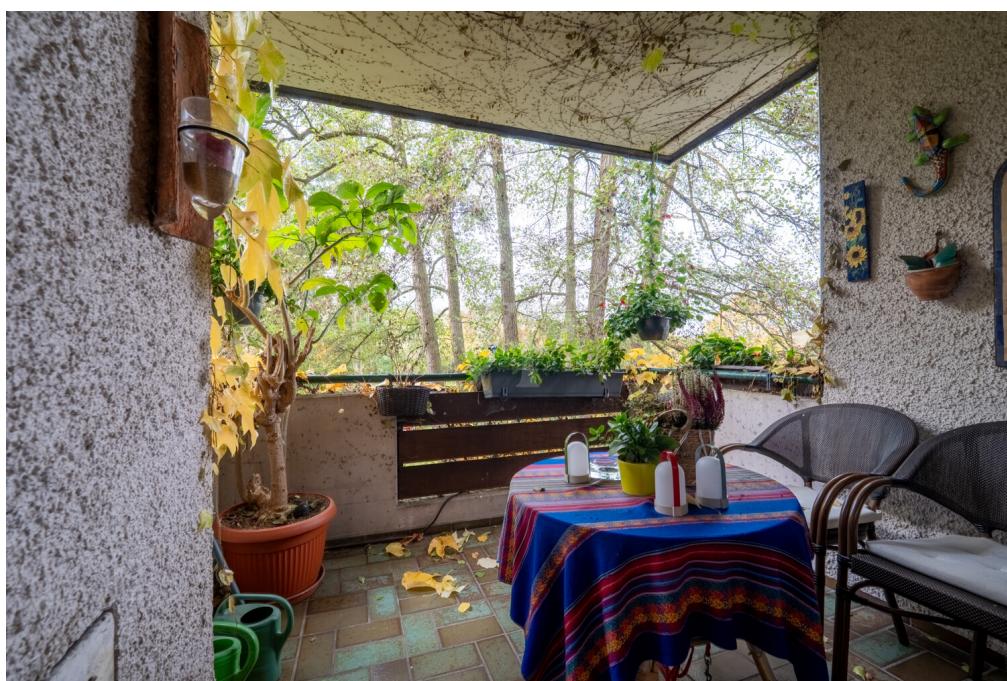
VP azonosító: 25014122 - 56323 Waldesch

## Az ingatlan



VP azonosító: 25014122 - 56323 Waldesch

## Az ingatlan



VP azonosító: 25014122 - 56323 Waldesch

## Az ingatlan



VP azonosító: 25014122 - 56323 Waldesch

## Az ingatlan



VP azonosító: 25014122 - 56323 Waldesch

## Az ingatlan



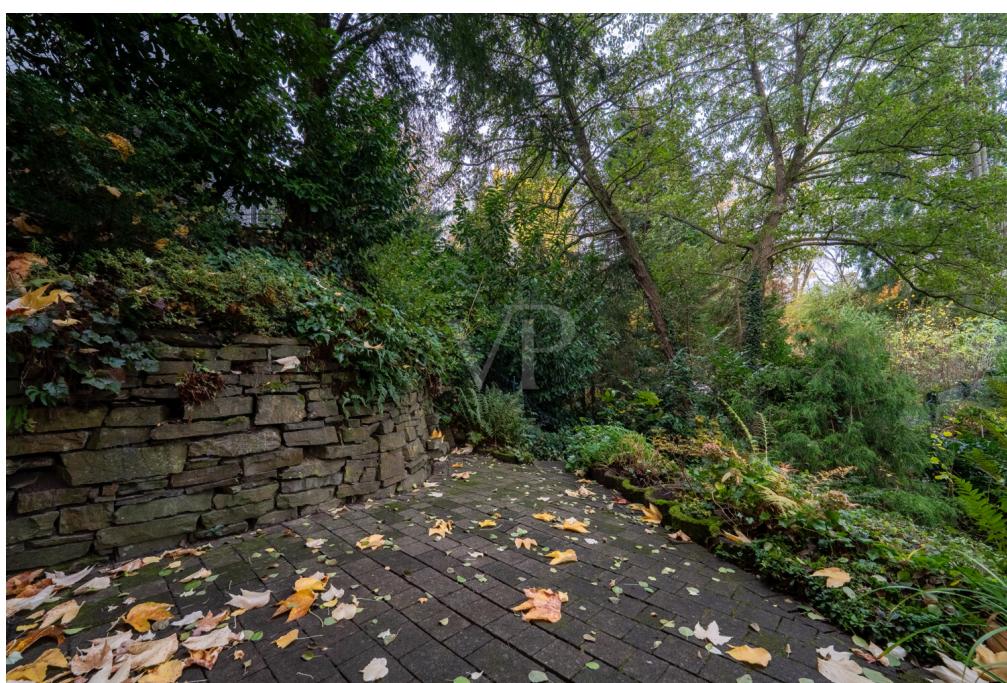
VP azonosító: 25014122 - 56323 Waldesch

## Az ingatlan



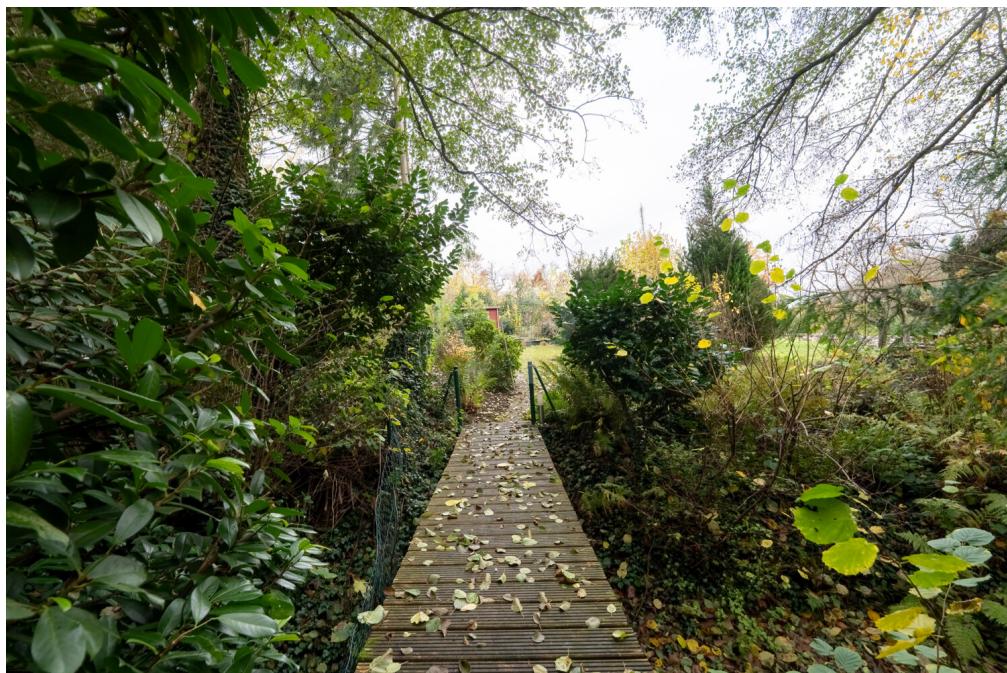
VP azonosító: 25014122 - 56323 Waldesch

## Az ingatlan



VP azonosító: 25014122 - 56323 Waldesch

## Az ingatlan



VP azonosító: 25014122 - 56323 Waldesch

## Az ingatlan



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

**FOCUS**  
**TOP**  
NATIONÄLER ARBEITSSIEGER  
2024

**Capital**  
NATIONÄLER ARBEITSSIEGER  
Top Makler Koblenz  
von Poll Immobilien

**VP azonosító: 25014122 - 56323 Waldesch**

## Az ingatlan

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG

**VON POLL FINANCE®**

**PREMIUM FINANZIERUNGSSERVICE MIT VON POLL FINANCE**

- 1 IHRE PERSÖNLICHE BONITÄTSBESCHEINIGUNG**
  - 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 I Übergabe der Immobilie
  - Hausschutz-Brief
  - Service beim Anmelden von Gas, Wasser und Strom



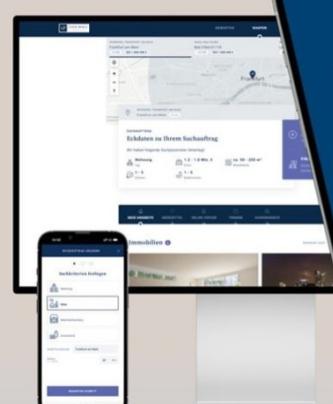
[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

**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: 25014122 - 56323 Waldesch**

## Az elso benyomás

Egy csodálatosan csendes, félreeso helyen, a vidéki táj lenyugöző panorámájával körülvéve, ez a hívogató ikerház több mint 200 m<sup>2</sup> lakóteret kínál négy szinten. Egy otthon, amely harmonikusan ötvözi a kényelmet és a tágasság érzését. Az ingatlant az évek során folyamatosan modernizálták és karbantartották. A felújítási elozmények összefoglalása: Ablakok: nagyrészt cserélve körülbelül 8 évvel ezelott; Nappali padlója: stílusosan felújítva körülbelül 6 évvel ezelott; Kályha: szintén 6 évvel ezelott beépítve; Alagsori fürdoszoba: 2000 és 2005 között korszerűsítve; Emeleti fürdoszoba és külön WC: 2012-ben teljesen újratervezve; Bejáratit ajtó: körülbelül 6 évvel ezelott cserélve. A gyönyörű kert idilli patakjával pihenésre csábít, és varázslatos hangulatot teremt a zöld környezetben. Tágas dupla garázs és praktikus háztartási helyiségek teszik teljessé ezt a vonzó ajánlatot.

**VP azonosító: 25014122 - 56323 Waldesch**

## Minden a helyszínrol

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.

**VP azonosító: 25014122 - 56323 Waldesch**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.10.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 128.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*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 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: 25014122 - 56323 Waldesch**

## 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)