

Thalhausen

# Proprietà soleggiata in posizione tranquilla

*Codice oggetto: 25014022*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 895.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 360 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 2.094 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25014022 - 56584 Thalhausen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25014022 - 56584 Thalhausen

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25014022	Prezzo d'acquisto	895.000 EUR
Superficie netta	ca. 360 m <sup>2</sup>	Casa	Villa
Vani	8	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	4	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	3	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1996	Superficie linda	ca. 90 m <sup>2</sup>
Garage/Posto auto	6 x superficie libera, 2 x Garage	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25014022 - 56584 Thalhausen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas naturale leggero	Consumo finale di energia	93.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	05.06.2033	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1996

Codice oggetto: 25014022 - 56584 Thalhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25014022 - 56584 Thalhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25014022 - 56584 Thalhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25014022 - 56584 Thalhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25014022 - 56584 Thalhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25014022 - 56584 Thalhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25014022 - 56584 Thalhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25014022 - 56584 Thalhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25014022 - 56584 Thalhausen

## La proprietà



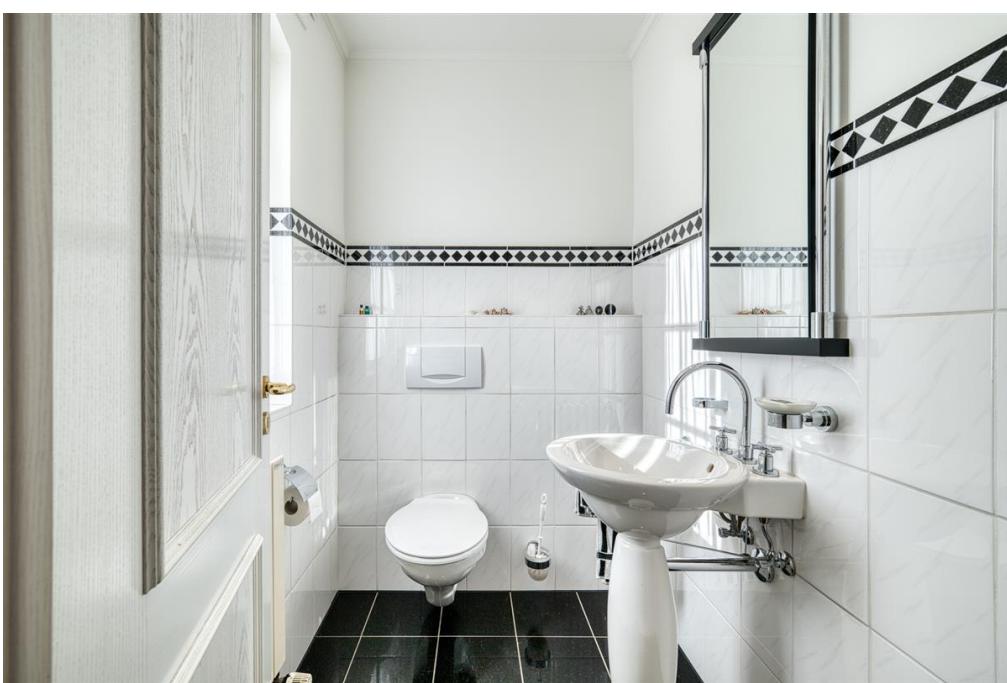
Codice oggetto: 25014022 - 56584 Thalhausen

## La proprietà



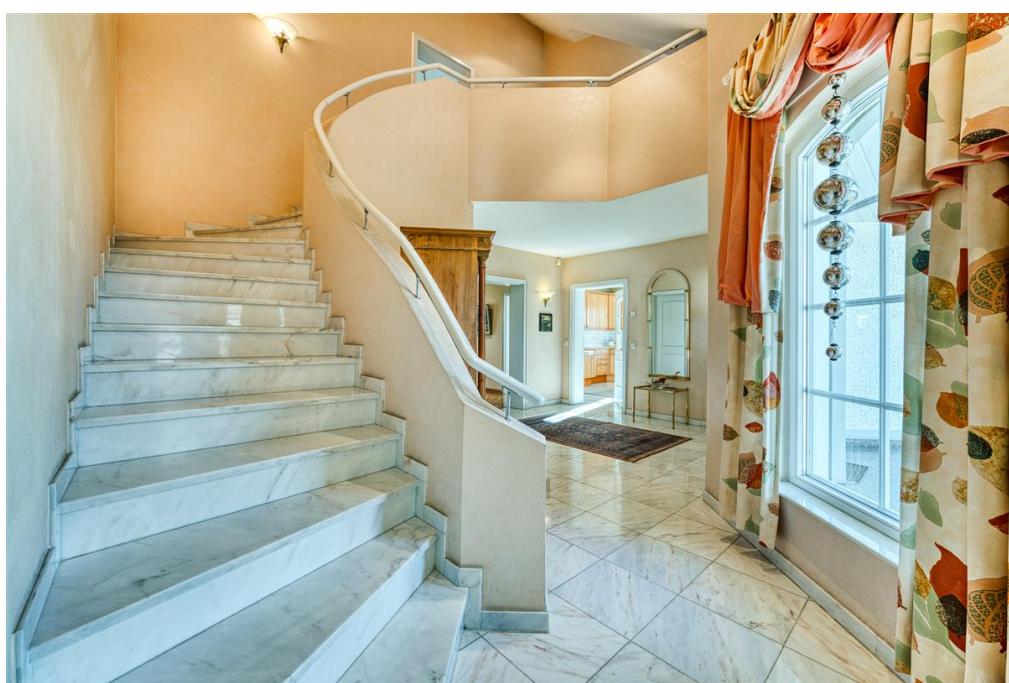
Codice oggetto: 25014022 - 56584 Thalhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25014022 - 56584 Thalhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25014022 - 56584 Thalhausen

## La proprietà



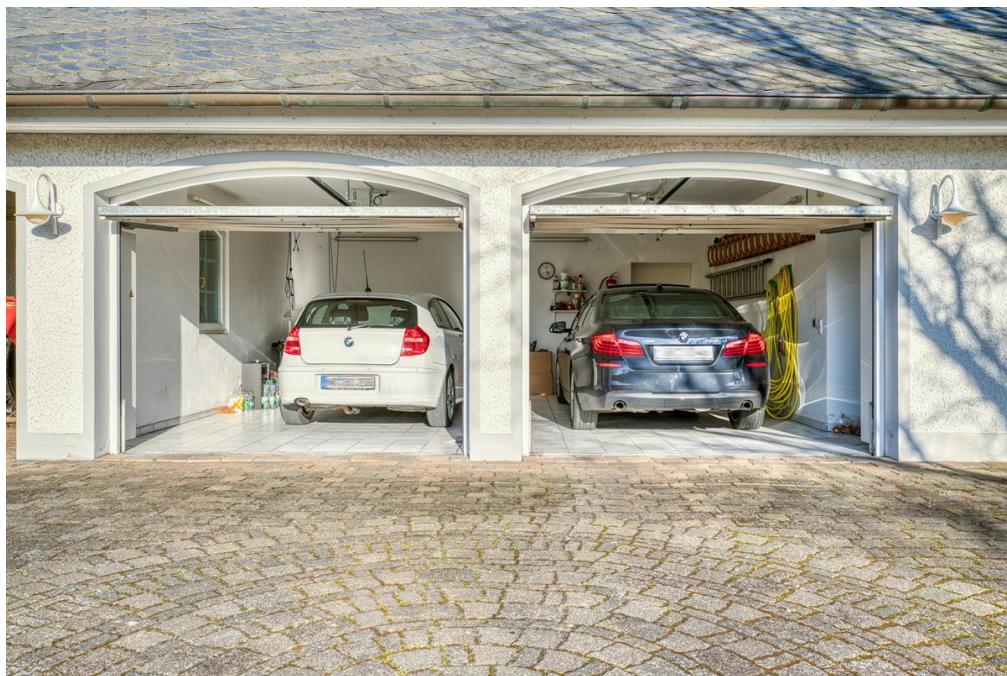
Codice oggetto: 25014022 - 56584 Thalhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25014022 - 56584 Thalhausen

## La proprietà



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)

Codice oggetto: 25014022 - 56584 Thalhausen

## La proprietà



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®

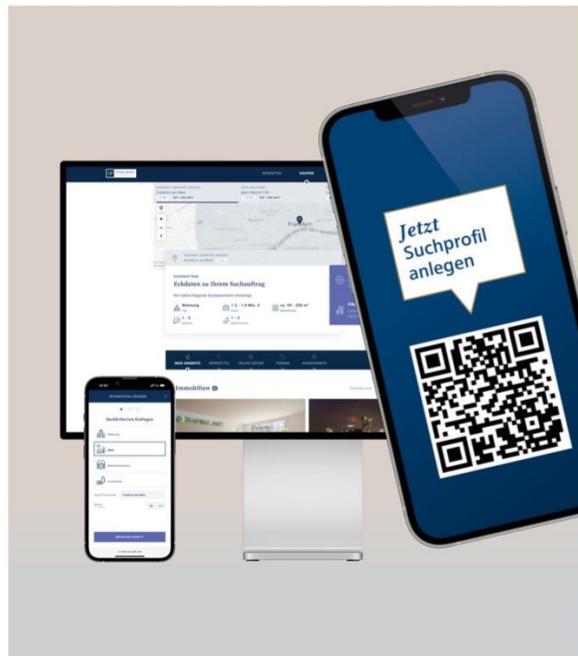
PREMIUM FINANZIERUNGSSERVICE MIT VON POLL FINANCE

- 1 IHRE PERSÖNLICHE BONÄTÄSBESCHEINIGUNG
  - 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)

Codice oggetto: 25014022 - 56584 Thalhausen

## La proprietà



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

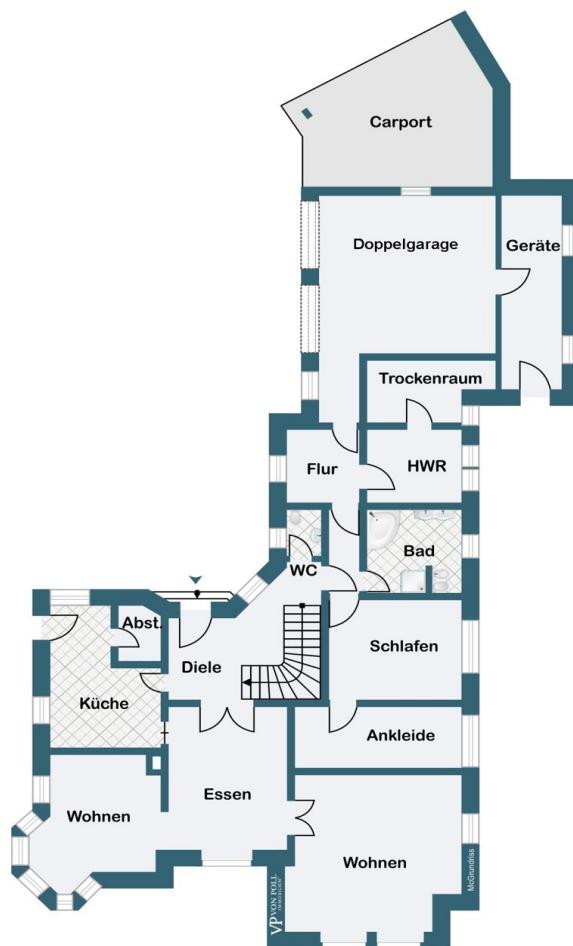
Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkt Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Codice oggetto: 25014022 - 56584 Thalhausen

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 25014022 - 56584 Thalhausen**

## **Una prima impressione**

Questa elegante villa a Thalhausen offre il massimo comfort abitativo su circa 360 m<sup>2</sup> in una posizione tranquilla e soleggiata alla periferia della città. La proprietà, ben tenuta, si estende su tre piani e dispone di un totale di 8 camere e 3 bagni. Tra i punti di forza: - pavimenti eleganti (marmo, parquet, piastrelle) - elegante cucina componibile - accogliente camino - sistema di allarme - sistema di domotica - rete Bang & Olufsen - sauna e palestra - ampie finestre con montanti - terrazza soleggiata e balcone con vista sul verde circostante - il piano superiore offre la possibilità di creare un'unità indipendente (circa 80 m<sup>2</sup> di superficie abitabile) - ampi spazi per il tempo libero e il relax, incluso un laghetto koi - luminoso seminterrato rifinito - diversi posti auto esterni, due ampi garage e due posti auto coperti - completamente recintato con cancello d'ingresso a controllo elettronico - posizione comoda con facile accesso all'autostrada - rapido accesso alle infrastrutture circostanti. Una proprietà unica per acquirenti esigenti che cercano una casa esclusiva con un'elevata qualità della vita.

**Codice oggetto: 25014022 - 56584 Thalhausen**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25014022 - 56584 Thalhausen**

## Ulteriori informazioni

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.

**Codice oggetto: 25014022 - 56584 Thalhausen**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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