

Wallmerod

## Ampia proprietà con molte opzioni in una tranquilla zona residenziale

Codice oggetto: 25211036



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

PREZZO D'ACQUISTO: 825.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 276 m<sup>2</sup> • VANI: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.603 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25211036 - 56414 Wallmerod

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

Codice oggetto: 25211036 - 56414 Wallmerod

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25211036
Superficie netta	ca. 276 m²
Vani	9
Camere da letto	8
Bagni	3
Anno di costruzione	1998
Garage/Posto auto	5 x superficie libera, 3 x Garage

Prezzo d'acquisto	825.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 128 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25211036 - 56414 Wallmerod

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	22.07.2035
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	93.60 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	C
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1998



Codice oggetto: 25211036 - 56414 Wallmerod

## La proprietà



Codice oggetto: 25211036 - 56414 Wallmerod

## La proprietà





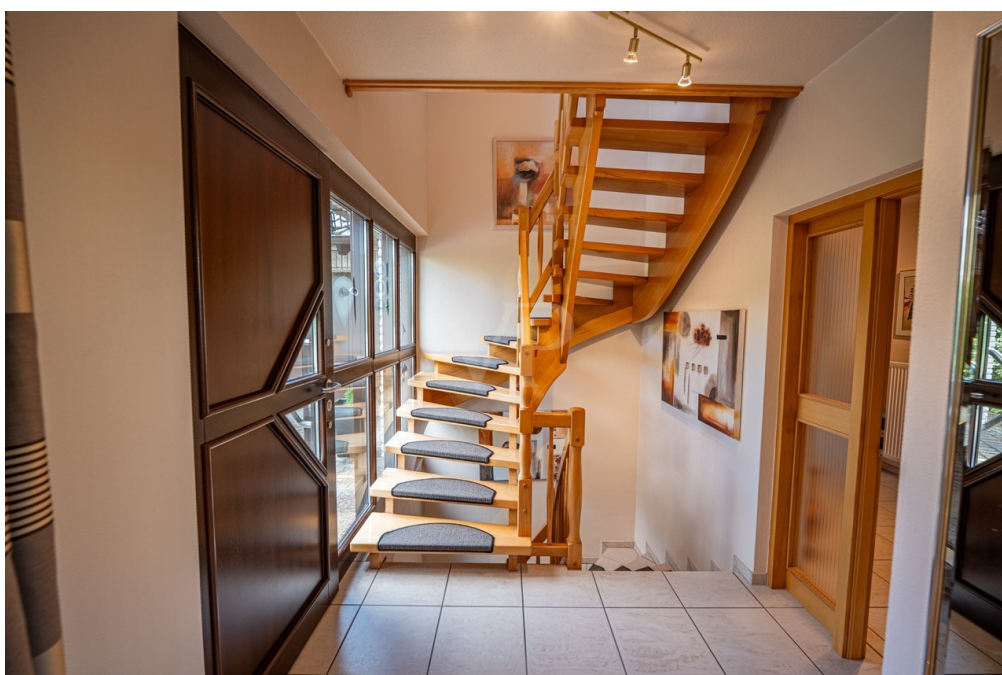
Codice oggetto: 25211036 - 56414 Wallmerod

## La proprietà



Codice oggetto: 25211036 - 56414 Wallmerod

## La proprietà





Codice oggetto: 25211036 - 56414 Wallmerod

## La proprietà



Codice oggetto: 25211036 - 56414 Wallmerod

## La proprietà





Codice oggetto: 25211036 - 56414 Wallmerod

## La proprietà





Codice oggetto: 25211036 - 56414 Wallmerod

## La proprietà



Codice oggetto: 25211036 - 56414 Wallmerod

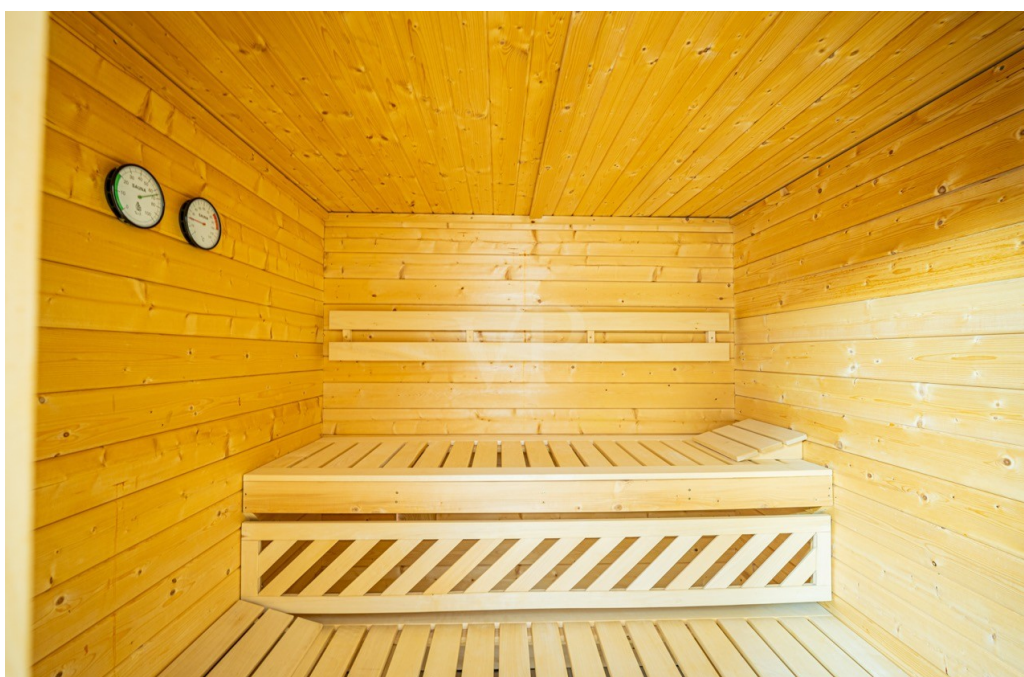
## La proprietà





Codice oggetto: 25211036 - 56414 Wallmerod

## La proprietà



Codice oggetto: 25211036 - 56414 Wallmerod

## La proprietà





Codice oggetto: 25211036 - 56414 Wallmerod

## La proprietà





Codice oggetto: 25211036 - 56414 Wallmerod

## La proprietà



Codice oggetto: 25211036 - 56414 Wallmerod

## La proprietà





Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team.

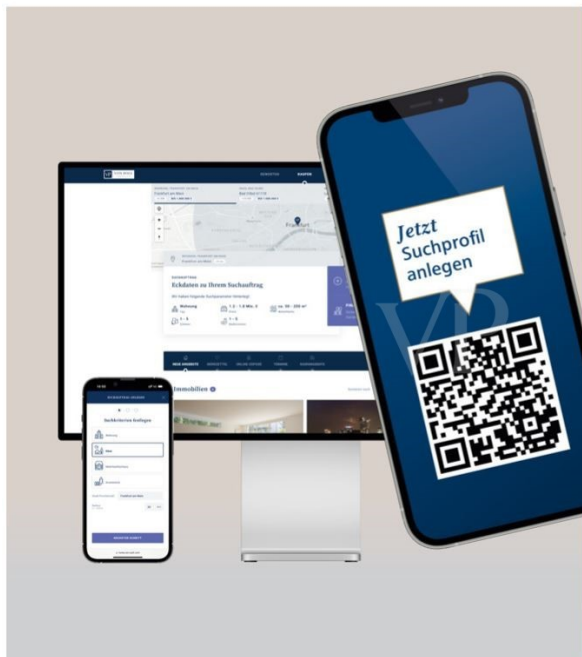
Shop Koblenz | Casinostraße 3-5 | 56068 Koblenz | T.: 0261 - 97 36 907 0 | koblenz@von-poll.com

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



Codice oggetto: 25211036 - 56414 Wallmerod

## La proprietà



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Codice oggetto: 25211036 - 56414 Wallmerod

## La proprietà

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG



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

Codice oggetto: 25211036 - 56414 Wallmerod

## Una prima impressione

In una delle posizioni più tranquille e ambite di Wallmerod, questa spaziosa casa unifamiliare/bifamiliare di alta qualità, rivestita in mattoni, costruita nel 1998, attende i nuovi proprietari e offre opzioni di utilizzo versatili, ideali per famiglie, convivenze multigenerazionali o lavoratori autonomi. Il piano terra offre circa 150 m<sup>2</sup> di comfort abitativo su un unico livello: un'ampia cucina abitabile con dispensa, un luminoso soggiorno con camino e riscaldamento a pavimento, due camere da letto e un bagno moderno. Dalla terrazza soleggiata si può godere di una splendida vista sull'ampia proprietà su due livelli. I circa 100 m<sup>2</sup> del piano superiore sono ideali come appartamento indipendente o per una famiglia numerosa. Un'ampia zona giorno con stufa a legna e balcone, una spaziosa cucina abitabile, due luminose camere da letto e un bagno con luce naturale creano uno spazio abitativo separato e confortevole. Nel seminterrato si trovano un'area benessere privata con sauna, un bagno con doccia, una lavanderia e due locali ad uso flessibile. L'accesso diretto al garage offre ulteriore comodità. Il terreno di circa 1.600 m<sup>2</sup> offre una varietà di possibilità: da un paradiso di giardino a ulteriori costruzioni. C'è anche la possibilità di acquistare la casa con circa 1.000 m<sup>2</sup> di terreno, poiché circa 600 m<sup>2</sup> potrebbero essere edificabili. Diversi posti auto e garage per un massimo di 5 veicoli completano questa eccezionale offerta.

Codice oggetto: 25211036 - 56414 Wallmerod

## Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 25211036 - 56414 Wallmerod

## Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25211036 - 56414 Wallmerod

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 22.7.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 93.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 Geldwäschegesetz (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 Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz 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: 25211036 - 56414 Wallmerod

## 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)