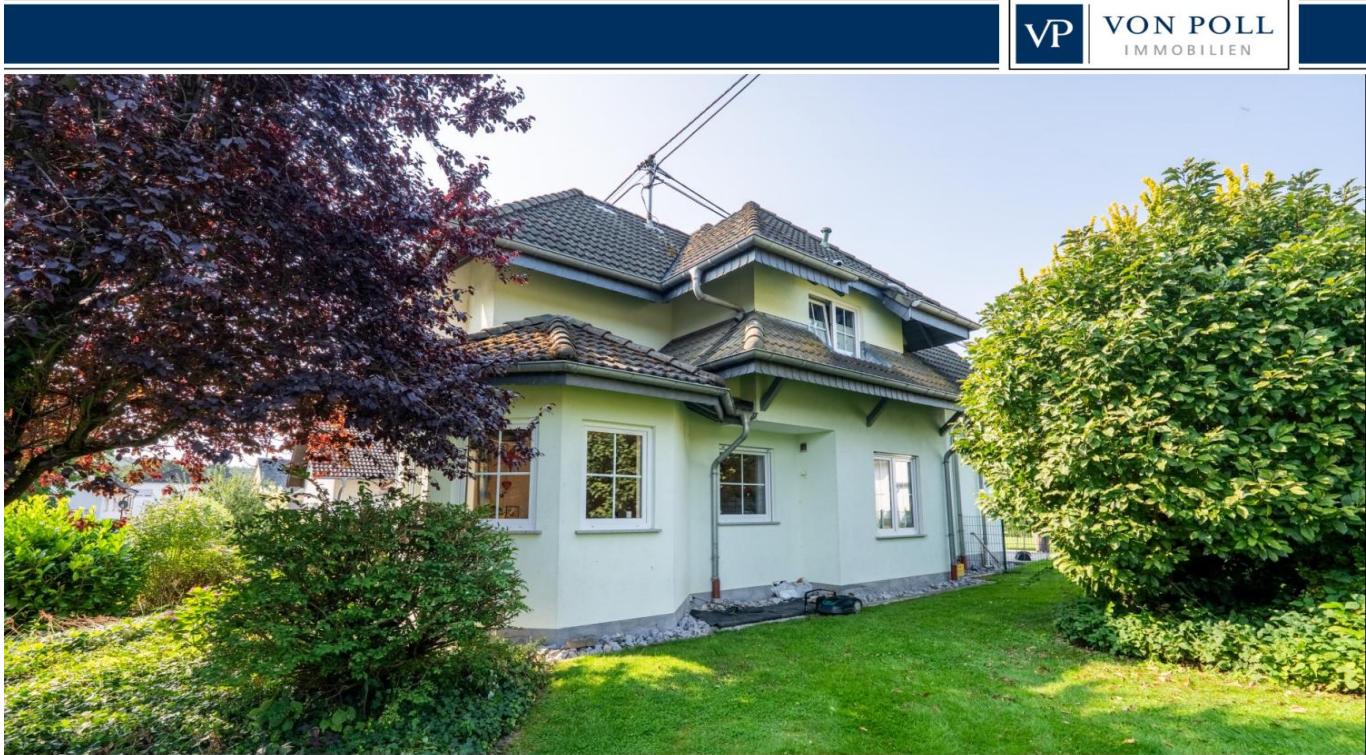


Wallmerod

Casa indipendente adatta alle famiglie con giardino soleggiato

Codice oggetto: 25014076



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 380.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 117 m² • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 686 m²

Codice oggetto: 25014076 - 56414 Wallmerod

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

Codice oggetto: 25014076 - 56414 Wallmerod

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25014076	Prezzo d'acquisto	380.000 EUR
Superficie netta	ca. 117 m ²	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a padiglione	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	4	Stato dell'immobile	Curato
Camere da letto	3	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	1	Superficie linda	ca. 54 m ²
Anno di costruzione	1999	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone
Garage/Posto auto	1 x Garage		

Codice oggetto: 25014076 - 56414 Wallmerod

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo energetico	142.90 kWh/m ² a
Certificazione energetica valido fino a	29.04.2024	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1999

Codice oggetto: 25014076 - 56414 Wallmerod

La proprietà



Codice oggetto: 25014076 - 56414 Wallmerod

La proprietà



Codice oggetto: 25014076 - 56414 Wallmerod

La proprietà



Codice oggetto: 25014076 - 56414 Wallmerod

La proprietà



Codice oggetto: 25014076 - 56414 Wallmerod

La proprietà



Codice oggetto: 25014076 - 56414 Wallmerod

La proprietà



Codice oggetto: 25014076 - 56414 Wallmerod

La proprietà

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

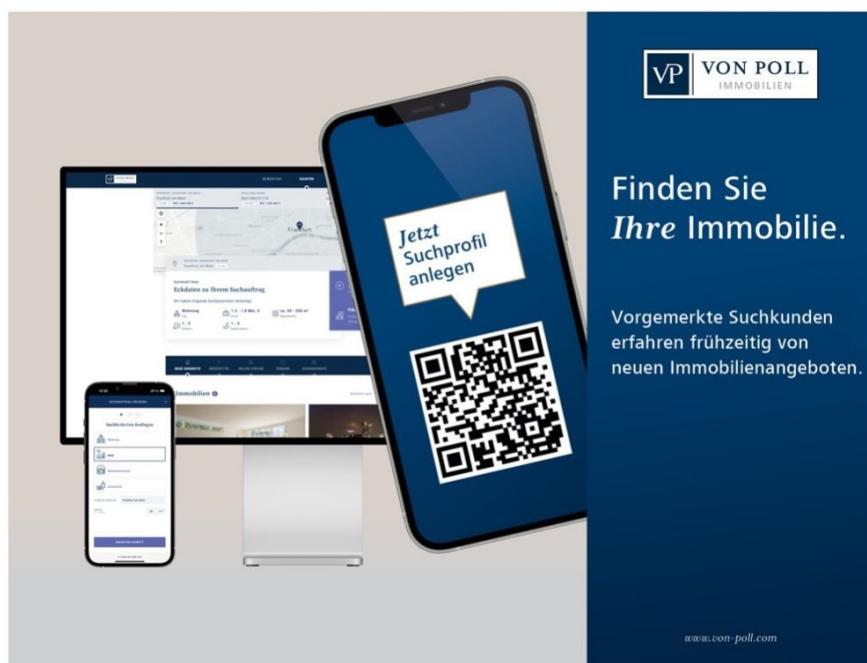
Codice oggetto: 25014076 - 56414 Wallmerod

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



Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkt Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Codice oggetto: 25014076 - 56414 Wallmerod

Una prima impressione

Questa splendida casa indipendente, costruita nel 1999, colpisce per la sua posizione tranquilla, la disposizione ben progettata e l'ampio spazio per tutta la famiglia. Le caratteristiche includono: - costruzione solida - finestre in PVC con doppi vetri e montanti interni - cucina attrezzata con un accogliente angolo colazione - camino nella zona soggiorno/pranzo - tre luminose camere da letto - nuovo bagno con cabina doccia (installato nel 2022/23) - terrazza soleggiata e giardino - cisterna per l'acqua piovana per l'irrigazione del giardino - capanno/ripostiglio per mobili da giardino, attrezzi, ecc. L'ampio vialetto d'accesso e un garage aggiuntivo offrono ampio parcheggio. (L'attuale attestato di prestazione energetica scade il 29 aprile 2024 e sarà sostituito da uno nuovo, già richiesto.)

Codice oggetto: 25014076 - 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: 25014076 - 56414 Wallmerod

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 29.4.2024.

Endenergiebedarf beträgt 142.90 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

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: 25014076 - 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com