

### Molsberg

# Umfangreich sanierter Bungalow mit großer Einliegerwohnung und traumhaftem Fernblick

Codice oggetto: 25014090



PREZZO D'ACQUISTO: 449.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 248 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.198 m<sup>2</sup>



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



# A colpo d'occhio

Codice oggetto	25014090	
Superficie netta	ca. 248 m <sup>2</sup>	
Vani	7	
Camere da letto	5	
Bagni	2	
Anno di costruzione	1964	
Garage/Posto auto	2 x Garage	

Prezzo d'acquisto	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises		
Compenso di mediazione			
Modernizzazione / Riqualificazione	2016		
Stato dell'immobile	Curato massiccio		
Tipologia costruttiva			
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile		



# Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	
Riscaldamento	Olio	
Certificazione energetica valido fino a	16.09.2035	
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica	
Consumo finale di energia	67.20 kWh/m²a	
Classe di efficienza energetica	В	
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1964	







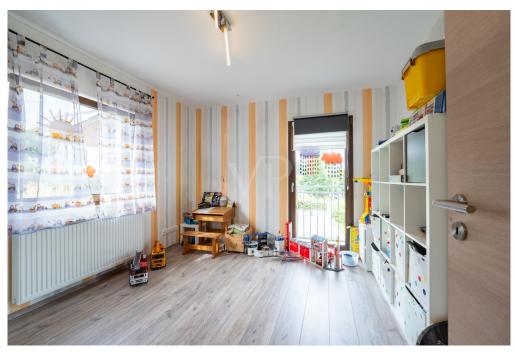














































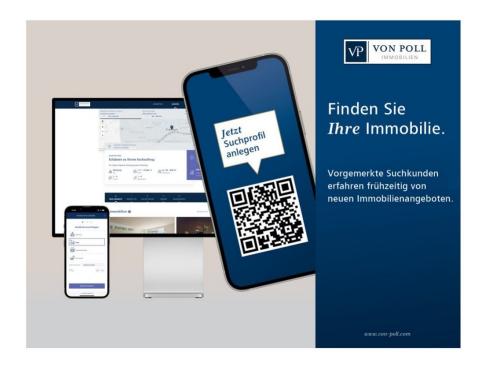














### Una prima impressione

Umgeben von einer malerischen Natur, befindet sich dieser gepflegte, im Jahre 2015 umfangreich sanierte Bungalow im kleinen Ort Molsberg bei Wallmerod.

Die großzügige Hauptwohnung im Erdgeschoss ermöglicht Ihnen komfortables Wohnen auf einer Ebene und überzeugt mit einem lichtdurchfluteten, offenen Wohn-/Essbereich mit integrierter Küche, drei Schlafzimmern, einem modernen Badezimmer mit Wanne und Dusche, einem Gäste-WC sowie einer weitläufigen Dachterrasse mit Weitblick ins Grüne.

Über einen separaten Eingang erreichen Sie die ca. 95 qm große Einliegerwohnung im Untergeschoss. Hier erwarten Sie ein Wohnzimmer, 2 Schlafzimmer, ein modernes Duschbad sowie eine kleine Küche.

### Besonderheiten:

- -offener Wohn-/Essbereich
- -gepflegte, offene Einbauküche in Hauptwohnung
- -modernes Bad mit Wanne und Dusche in Hauptwohnung
- -Pellet-betriebener Kamin
- -großzügige Terrasse mit unverbaubarem Fernblick
- -Balkonkraftwerk
- -Garten mit zusätzlicher Terrasse
- -separate 3-Zimmer-Einliegerwohnung im Untergeschoss

Zwei Garagenstellplätze runden das Angebot ab.



### Dettagli dei servizi

Sanieru	naen/	Mode	rnisier	ungen:

#### 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



### Tutto sulla posizione

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)



### Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.9.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 67.20 kwh/(m²\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts It. 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 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 Handelsregisterauszugs, 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.



### 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