

Waldesch

## Ampia casa bifamiliare vicino al bosco

*Codice oggetto: 25014122*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 430.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 210 m<sup>2</sup> • VANI: 6.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 557 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25014122 - 56323 Waldesch

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

Codice oggetto: 25014122 - 56323 Waldesch

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25014122
Superficie netta	ca. 210 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6.5
Camere da letto	5
Bagni	2
Anno di costruzione	1978
Garage/Posto auto	2 x Garage

Prezzo d'acquisto	430.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25014122 - 56323 Waldesch

## Dati energetici

Riscaldamento	Olio	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Certificazione energetica valido fino a	15.10.2035	Consumo finale di energia	128.00 kWh/m²a
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Classe di efficienza energetica	D
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1995



Codice oggetto: 25014122 - 56323 Waldesch

## La proprietà



Codice oggetto: 25014122 - 56323 Waldesch

## La proprietà





Codice oggetto: 25014122 - 56323 Waldesch

## La proprietà



Codice oggetto: 25014122 - 56323 Waldesch

## La proprietà





Codice oggetto: 25014122 - 56323 Waldesch

## La proprietà



Codice oggetto: 25014122 - 56323 Waldesch

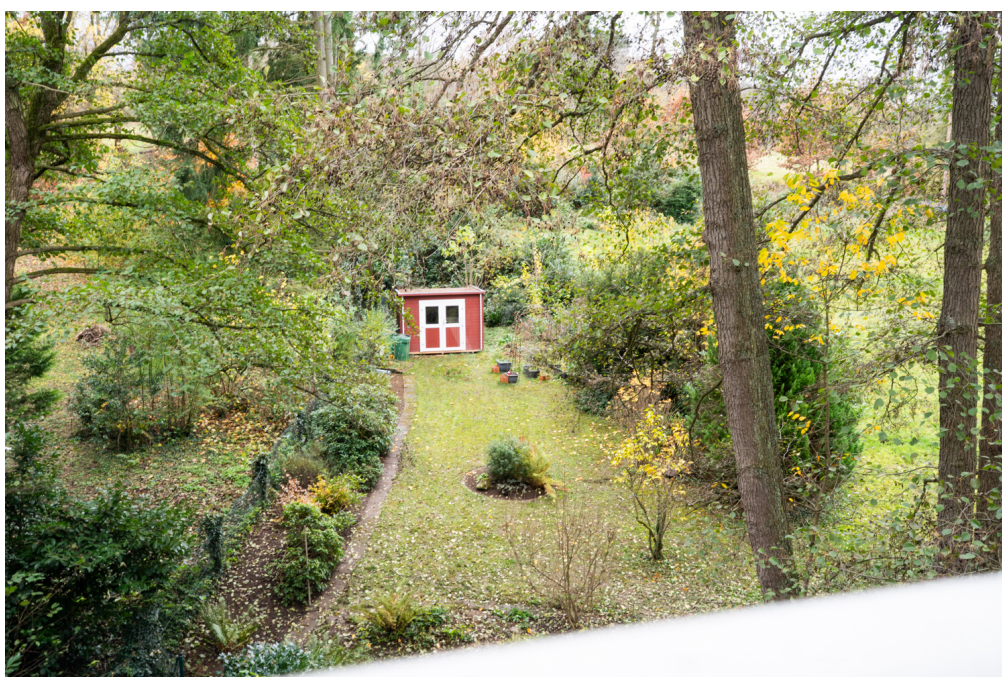
## La proprietà





Codice oggetto: 25014122 - 56323 Waldesch

## La proprietà





Codice oggetto: 25014122 - 56323 Waldesch

## La proprietà





Codice oggetto: 25014122 - 56323 Waldesch

## La proprietà





Codice oggetto: 25014122 - 56323 Waldesch

## La proprietà



VP

VON POLL  
IMMOBILIEN®

A group of ten people, five men and five women, are posed in a modern office. They are dressed in business attire. The background features large windows with a view of a city and a river. The team is arranged in two rows, with some people sitting on a grey sofa and others standing behind them.

**FOCUS**

**TOP**

NATIONALES  
FACHZEITUNG  
2024

WIRTSCHAFTS  
UND  
HANDELS  
ZEITUNG

**VP**

IMMOBILIEN

★★★★★

IN DER 100  
BESTEN  
UND 1000  
BESTEN  
IMMOBILIEN  
FIRMEN

**Capital**

WIRTSCHAFTS  
UND  
HANDELS  
ZEITUNG

Top Makler Koblenz  
★★★★★

IMMOBILIEN  
VON POLL IMMOBILIEN

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: 25014122 - 56323 Waldesch

## La proprietà

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG

VP 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 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

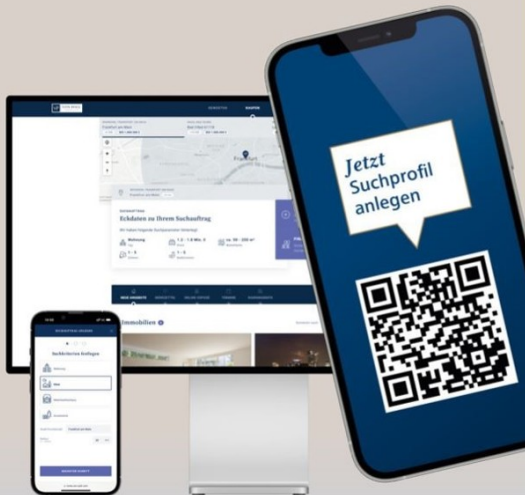


[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.



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

Codice oggetto: 25014122 - 56323 Waldesch

## Una prima impressione

In una posizione meravigliosamente tranquilla e appartata, circondata da una vista mozzafiato sulla campagna, questa invitante casa bifamiliare offre oltre 200 m<sup>2</sup> di superficie abitabile distribuita su quattro piani. Una casa che coniuga armoniosamente comfort e un senso di spaziosità. L'immobile è stato costantemente modernizzato e mantenuto nel corso degli anni. Una sintesi della cronologia dei lavori di ristrutturazione: Finestre: in gran parte sostituite circa 8 anni fa; Pavimento del soggiorno: elegantemente rinnovato circa 6 anni fa; Stufa: anch'essa installata 6 anni fa; Bagno del seminterrato: modernizzato tra il 2000 e il 2005; Bagno al piano superiore e WC separato: completamente riprogettati nel 2012; Porta d'ingresso: sostituita circa 6 anni fa. Il bellissimo giardino con il suo idilliaco ruscello invita al relax e crea un'atmosfera magica in mezzo al verde. Un ampio garage doppio e pratici locali di servizio completano questa interessante offerta.

**Codice oggetto: 25014122 - 56323 Waldesch**

## Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25014122 - 56323 Waldesch

## Ulteriori informazioni

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 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: 25014122 - 56323 Waldesch

## 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)