

Wallmerod

# Großzügiges Ein-/Zweifamilienhaus in wunderschönem Wohngebiet – flexibel nutzbar und sofort bezugsbereit

*Número da propriedade: 25211036W*



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

**PREÇO DE COMPRA: 595.000 EUR • ÁREA: ca. 276 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 9 • ÁREA DO TERRENO: 920 m<sup>2</sup>**

Número da propriedade: 25211036W - 56414 Wallmerod

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25211036W - 56414 Wallmerod

## Numa vista geral

|                        |  |
|------------------------|--|
| Número da propriedade  | 25211036W  |
| Área                   | ca. 276 m²   |
| Quartos                | 9  |
| Quartos                | 8  |
| Casas de banho         | 3  |
| Ano de construção      | 1998   |
| Tipo de estacionamento | 5 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 3 x Garagem |

|                             |   |
|-----------------------------|---|
| Preço de compra             | 595.000 EUR   |
| Natureza                    | Casa unifamiliar / Moradia  |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Tipo de construção          | Sólido  |
| Área útil                   | ca. 128 m²  |
| Móveis                      | Terraço, WC de hóspedes, Sauna, Lareira, Cozinha embutida, Varanda        |

Número da propriedade: 25211036W - 56414 Wallmerod

## Dados energéticos

|                                   |                               |  |                          |
|-----------------------------------|-------------------------------|--|--------------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento por chão radiante | Certificado Energético                                   | Consumo energético final |
| Fonte de Energia                  | Óleo                          | Procura final de energia                                 | 93.60 kWh/m²a            |
| Certificado Energético válido até | 22.07.2035                    | Classificação energética                                 | C                        |
| Aquecimento                       | Petróleo                      | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1998                     |



Número da propriedade: 25211036W - 56414 Wallmerod

## O imóvel



Número da propriedade: 25211036W - 56414 Wallmerod

## O imóvel





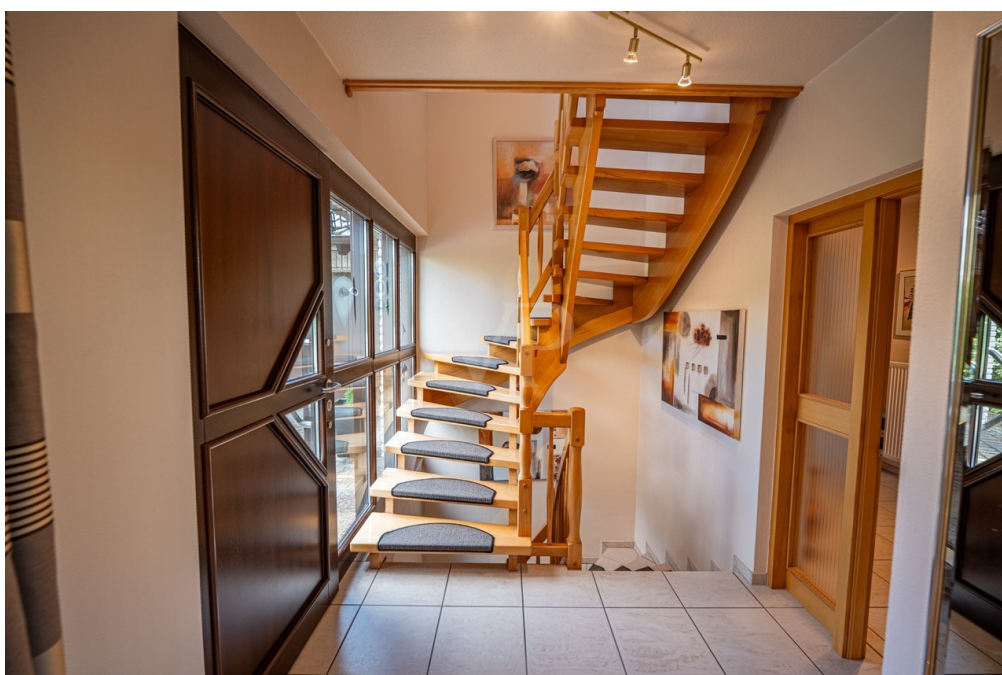
Número da propriedade: 25211036W - 56414 Wallmerod

## O imóvel



Número da propriedade: 25211036W - 56414 Wallmerod

## O imóvel





Número da propriedade: 25211036W - 56414 Wallmerod

## O imóvel



Número da propriedade: 25211036W - 56414 Wallmerod

## O imóvel





Número da propriedade: 25211036W - 56414 Wallmerod

## O imóvel



Número da propriedade: 25211036W - 56414 Wallmerod

## O imóvel





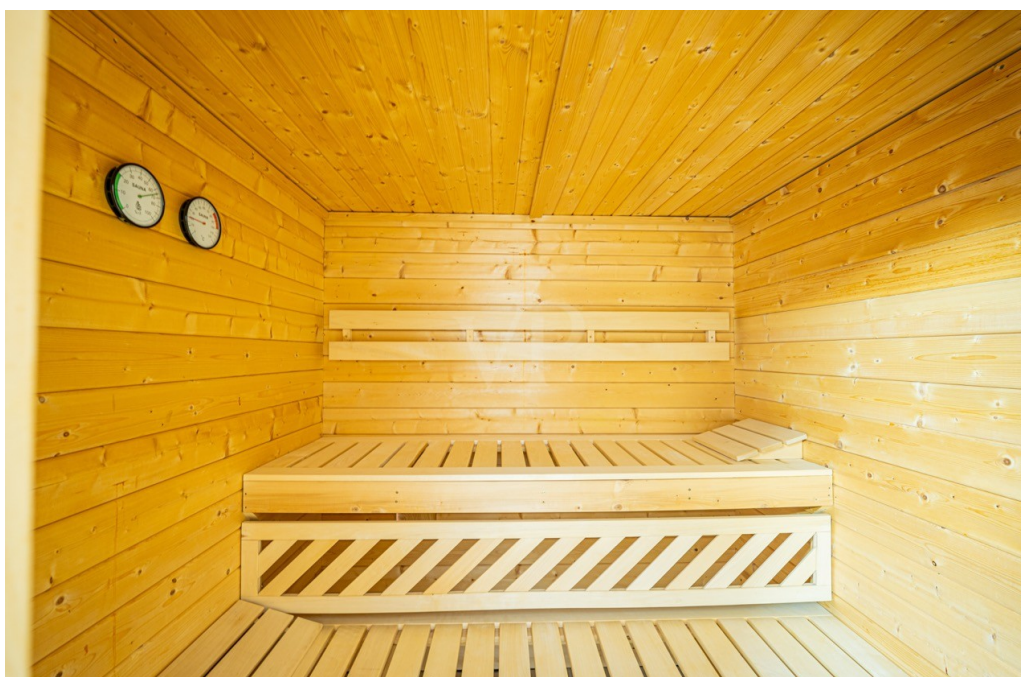
Número da propriedade: 25211036W - 56414 Wallmerod

## O imóvel



Número da propriedade: 25211036W - 56414 Wallmerod

## O imóvel





Número da propriedade: 25211036W - 56414 Wallmerod

## O imóvel





Número da propriedade: 25211036W - 56414 Wallmerod

## O imóvel





Número da propriedade: 25211036W - 56414 Wallmerod

## O imóvel





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)

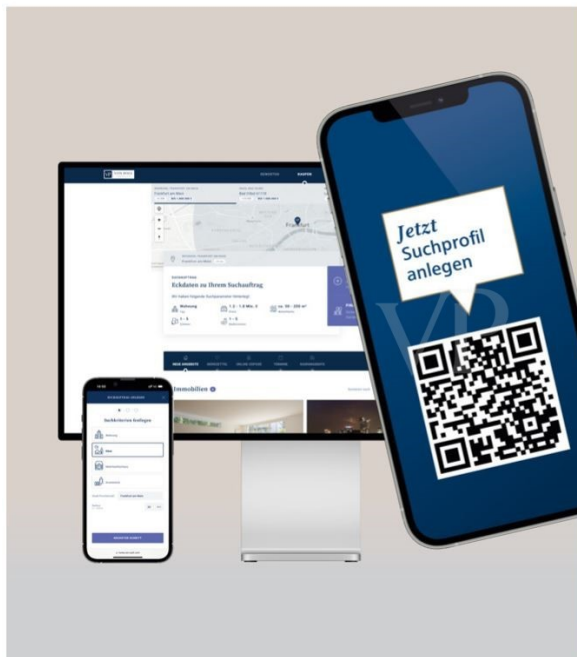
**FOCUS**  
**TOP**  
NATIONALES  
KUNDENRAT  
2024  
BESTE IMMOBILIEN  
FÜR 2024

**VP**  
Beste Immobilienagentur  
2023  
★★★★★  
TOP 100  
IMMOBILIENFÜR DIE REGION  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

**Capital**  
REALTY AWARD  
Top-Makler Koblenz  
★★★★★  
VON POLL IMMOBILIEN

Número da propriedade: 25211036W - 56414 Wallmerod

## O imóvel




**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)

Número da propriedade: 25211036W - 56414 Wallmerod

## O imóvel

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)

Número da propriedade: 25211036W - 56414 Wallmerod

## Uma primeira impressão

In ruhiger und begehrter Wohnlage von Wallmerod präsentiert sich dieses großzügige Ein-/Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1998, das dank seiner durchdachten Architektur viele Wohnkonzepte ermöglicht. Ob große Familie, mehrere Generationen oder Wohnen und Arbeiten unter einem Dach – hier ist nahezu alles umsetzbar.

Das Erdgeschoss bietet rund 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche und besticht durch seine offene, helle Gestaltung. Die geräumige Wohnküche mit Abstellraum, das wohnliche Wohnzimmer mit Kamin und Fußbodenheizung, zwei Schlafräume sowie ein modernes Bad schaffen ein komfortables Zuhause. Von der Terrasse bietet sich der Zugang auf die großzügige Terrasse mit Markise.

Das Obergeschoss umfasst etwa 100 m<sup>2</sup> und eignet sich ideal als eigenständige Wohneinheit. Ein großzügiger Wohnbereich mit Kaminofen und Balkon, eine vollwertige Wohnküche, zwei helle Schlafzimmer und ein Tageslichtbad bieten hier einen separaten Rückzugsort.

Im Untergeschoss befinden sich ein kleiner Wellnessbereich mit Sauna, ein weiteres Bad mit Dusche, eine Waschküche sowie zwei flexibel nutzbare Räume – perfekt für Hobby, Homeoffice oder Fitness. Ein direkter Zugang zur Garage sorgt für praktische Wege.

Zum Angebot gehört ein ca. 920 m<sup>2</sup> großes Grundstück. Zusätzlich kann ein angrenzender Bauplatz mit etwa 683 m<sup>2</sup> erworben werden, was zusätzliche Gestaltungsmöglichkeiten eröffnet. Mehrere Stellplätze sowie Garagen für bis zu fünf Fahrzeuge stehen ebenfalls zur Verfügung.

Das Grundstück muss nach Kauf neu vermessen werden, es kann zu Abweichungen der hier aufgeführten Grundstücksgröße kommen.

Número da propriedade: 25211036W - 56414 Wallmerod

## Detalhes do equipamento

- 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



Número da propriedade: 25211036W - 56414 Wallmerod

## Tudo sobre a localização

Diese Immobilie befindet sich ca. 15 km von Montabaur entfernt.

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.



Número da propriedade: 25211036W - 56414 Wallmerod

## Outras informações

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.

Número da propriedade: 25211036W - 56414 Wallmerod

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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