

Wallmerod

Familienfreundliches Einfamilienhaus mit sonnigem Garten

????????? ??????????: 25014076

www.von-poll.com???? ??????: 380.000 EUR • ??????????: ca. 117 m² • ??????: 4 • ?????? ????: 686 m²

??????? ???????: 25014076 - 56414 Wallmerod

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??? ??? ??? ???????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ??????????????

??????? ???????: 25014076 - 56414 Wallmerod

?? ??? ??????

??????? ????????	25014076
??????????	ca. 117 m²
????? ??????	?????????????? ?????
????????	4
?????????? ?? ????????	3
????????	1
???? ???????????	1999
????? ???????????	1 x ??????

???? ??????	380.000 EUR
?????	?????????? ??????????????
??????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????? ????????????	??????
????????????????? ?????	ca. 54 m²
??????	???????, WC ???????????, ?????, ?????, ?????????????? ???????, ????????

??????? ???????: 25014076 - 56414 Wallmerod

????????????? ??????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ???????????	BEDARF
????? ???????????	?????	??????? ??????? ???????????	142.90 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	29.04.2024	?????????? ?????????????? ???????????	E
????? ???????????	?????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1999

??????? ???????: 25014076 - 56414 Wallmerod

?? ????????



??????? ???????: 25014076 - 56414 Wallmerod

?? ????????



??????? ???????: 25014076 - 56414 Wallmerod

?? ????????



??????? ???????: 25014076 - 56414 Wallmerod

?? ????????



???????? ?????: 25014076 - 56414 Wallmerod

?? ???????



??????? ???????: 25014076 - 56414 Wallmerod

?? ????????



??????? ???????: 25014076 - 56414 Wallmerod

?? ????????



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



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!



www.vp-finance.de



VON POLL
REAL ESTATE

??????? ???????? : 25014076 - 56414 Wallmerod

?? ????????



VON POLL IMMOBILIEN

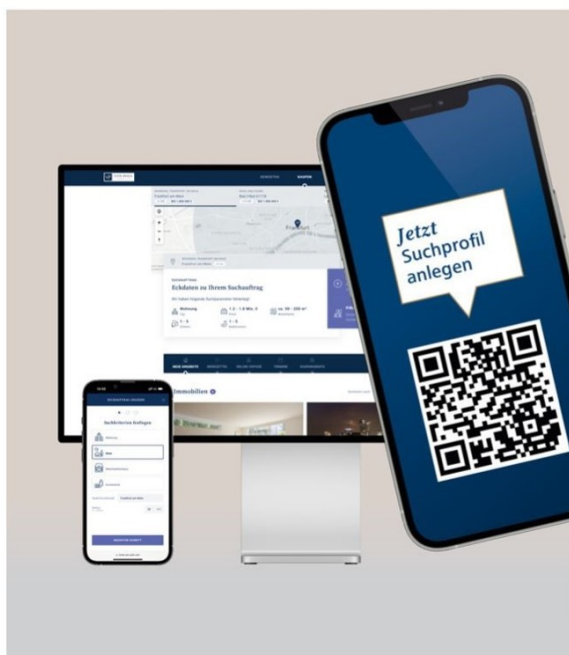
Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team.

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

FOCUS
TOP
NATIONALER
KUNDENRAT
2024
BESTE IMMOBILIEN
FÜR DAS
JAHRE 2024

VP
Beste Immobilienmakler
2022
★★★★★
Im Top 100
Immobilienmakler in Europa
VON POLL IMMOBILIEN
KOBLENZ

Capital
★★★★★
Top Makler Koblenz
★★★★★
VON POLL IMMOBILIEN
KOBLENZ



VON POLL IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

??????? ???????: 25014076 - 56414 Wallmerod

??? ?????? ??????????

Dieses schöne Einfamilienhaus aus dem Jahre 1999 überzeugt durch seine ruhige Lage, eine durchdachte Raumaufteilung und viel Platz für die ganze Familie.

Besonderheiten:

- solide Bauweise
- doppelt-verglaste Kunststoff-Fenster mit innenliegenden Sprossen
- Einbauküche mit gemütlicher Sitzecke
- Kamin im Wohn-/Essbereich
- drei helle Schlafzimmer
- neues Bad mit ebenerdiger Dusche von 2022/23
- sonnige Terrasse mit sonnigem Garten
- Regenwasser-Zisterne für Gartenbewässerung
- Remise/Abstellraum für Gartenmobiliar/Gartengeräte etc.

Die großzügige Einfahrt sowie eine zusätzliche Garage bieten Ihnen ausreichende Parkmöglichkeiten.

(Der aktuell vorliegende Energieausweis hat seine Gültigkeit am 29.04.2024 verloren und wird durch einen neuen, bereits beantragten Energieausweis ersetzt.)

??????? ???????: 25014076 - 56414 Wallmerod

??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ???????: 25014076 - 56414 Wallmerod

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis 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 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.

??????? ???????: 25014076 - 56414 Wallmerod

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Florian Bender

Casinostraße 3-5, 56068 Koblenz

Tel.: +49 261 - 97 36 907 0

E-Mail: koblenz@von-poll.com

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com