

Weikersburg

Moderne Erdgeschosswohnung mit Terrasse, Garten und hochwertiger Ausstattung – Baujahr 2019

Objektnummer: 25014045



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 345.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 77 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 25014045 - 56191 Weitersburg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25014045 - 56191 Weitersburg

Auf einen Blick

Objektnummer	25014045
Wohnfläche	ca. 77 m²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	2018

Kaufpreis	345.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche

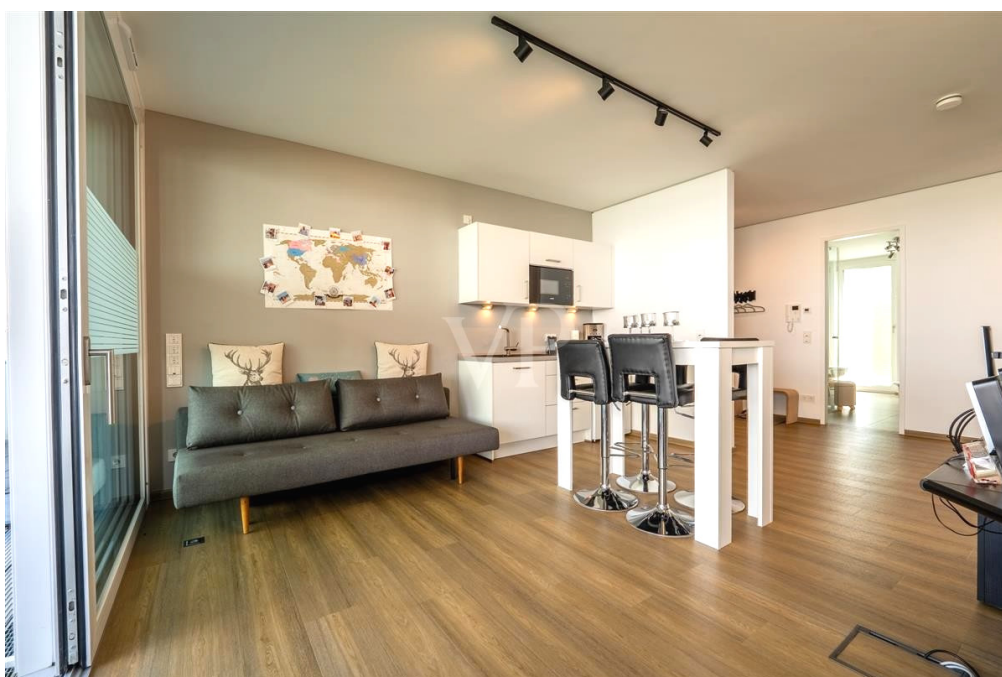
Objektnummer: 25014045 - 56191 Weitersburg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	29.30 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	14.02.2028	Energie-Effizienzklasse	A+
Befeuernng	Erdwärme	Baujahr laut Energieausweis	2018

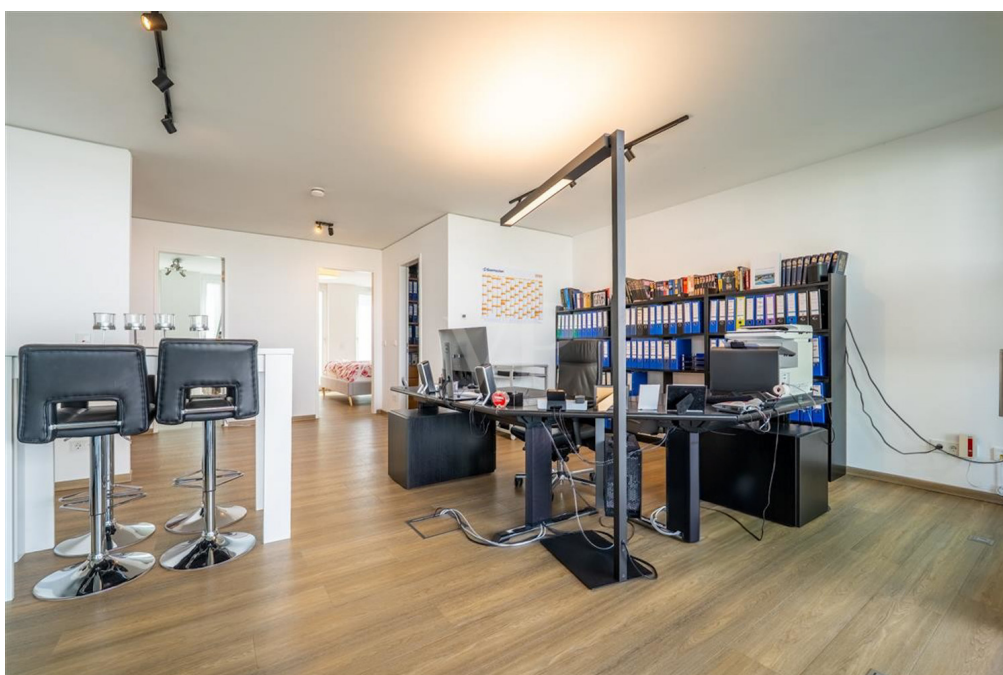
Objektnummer: 25014045 - 56191 Weitersburg

Die Immobilie



Objektnummer: 25014045 - 56191 Weitersburg

Die Immobilie



Objektnummer: 25014045 - 56191 Weitersburg

Die Immobilie



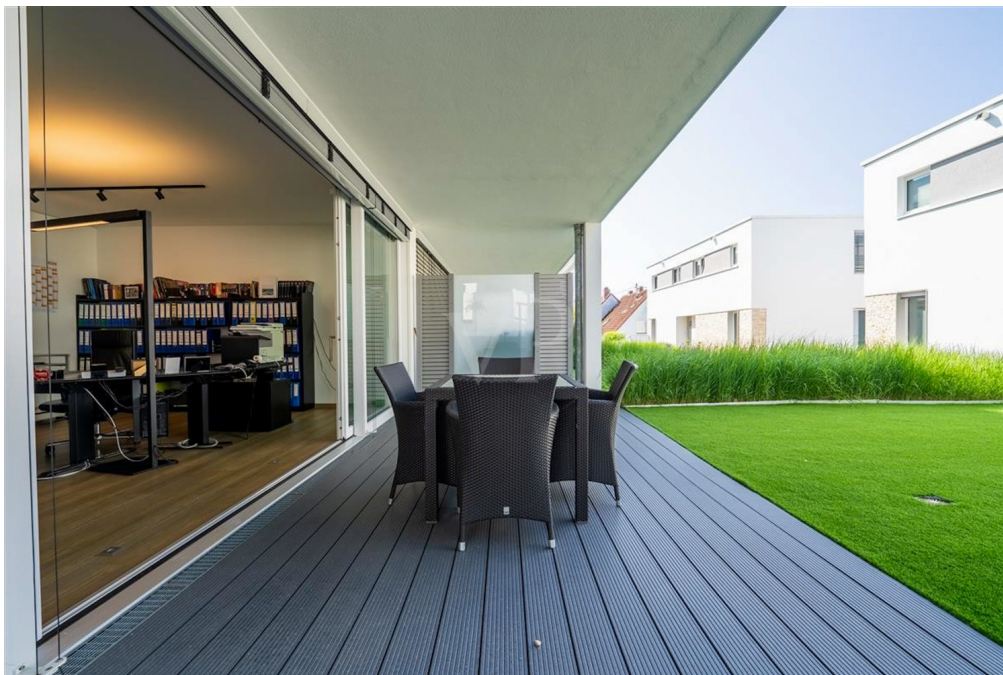
Objektnummer: 25014045 - 56191 Weikersburg

Die Immobilie



Objektnummer: 25014045 - 56191 Weitersburg

Die Immobilie



Objektnummer: 25014045 - 56191 Weitersburg

Die Immobilie



VON POLL
IMMOBILIEN

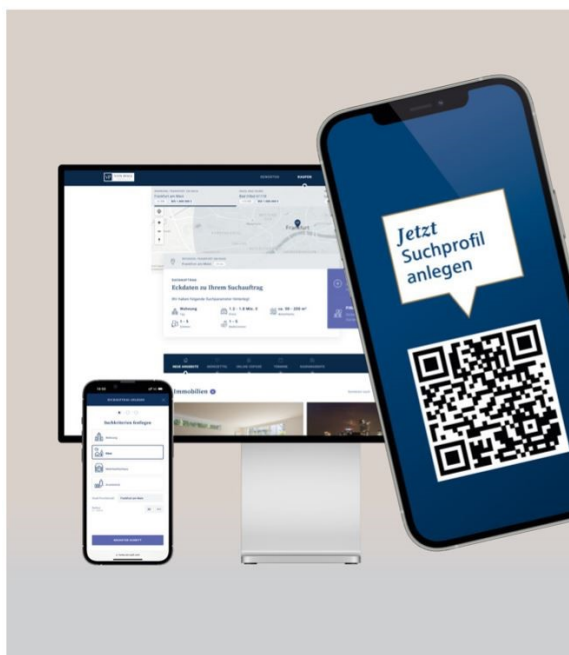
Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team.

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

FOCUS
TOP
NATIONALER
KUNDENSER
2024
11.000.000 €
10.000.000 €
100.000 €
100.000 €

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

Capital
RECHTSANWALT
TOP
Top Makler Koblenz
★★★★★
VON POLL KOBLENZ
KOBLENZ



VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Objektnummer: 25014045 - 56191 Weitersburg

Die Immobilie

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 KUNDEN AUS 400 DARLEHENSGEBERN**
 - Zeit und Geld sparen durch umfassenden Zinsvergleich
 - Premium-Partnerschaften
 - Persönlicher Ansprechpartner vor Ort der ING (ohne Mehrkosten)
- 4 FINANZIERUNGSZUSATZ**
 - 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



Sie möchten wissen was
Ihre Immobilie aktuell wert ist?
Dann lassen Sie Ihre Immobilie
professionell und exklusiv durch
unsere Experten bewerten.

Objektnummer: 25014045 - 56191 Weitersburg

Ein erster Eindruck

Diese exklusive Erdgeschosswohnung aus dem Jahr 2019 überzeugt durch durchdachte Architektur, eine hochwertige Ausstattung und ein harmonisches Wohnambiente.

Mit ca. 77 m² Wohnfläche, einer großzügigen Terrasse (ca. 20 m²) und einem sonnigen Garten mit pflegeleichtem Kunstrasen bietet sie ein ideales Umfeld zum Wohlfühlen – ob als Paar, Single oder für das Homeoffice.

Highlights der Wohnung im Überblick:

- Lichtdurchflutete Räume dank bodentiefer Fensterelemente
- Offener Wohn- und Essbereich mit Zugang zur Terrasse und Garten
- Flexible Raumaufteilung: Wohnzimmer oder separates Büro möglich
- Kleine, funktionale Einbauküche – ideal in den Wohnraum integriert
- Hochwertige Materialien: Großformatige Fliesen & moderner Vinyl- Designboden
- Modernes Duschbad mit stilvoller Ausstattung
- Abstellraum mit Waschmaschinen- und Trockneranschluss
- Außenzapfstelle auf der Terrasse
- Erdwärmepumpe und Gas-Zentralheizung in Kombination einer Fußbodenheizung, großformatige Fliesen und ein Design- Vinylboden sorgen für höchsten Wohnkomfort
- Außenraffstores für optimalen Sonnen- und Sichtschutz
- Direkte Etagenbindung durch modernen Aufzug in Glasausführung
- Separater Kellerraum
- Öffentliche Stellplätze direkt in der Nähe der Wohnanlage

Die nach Süd- West ausgerichtete Terrasse mit angrenzendem Gartenbereich bietet viel Sonne und ist perfekt für entspannte Stunden im Freien.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrparteienhaus in angenehmer Nachbarschaft. Dank durchdachter Bauweise und moderner Haustechnik wohnen Sie hier energieeffizient und zukunftssicher.

Eine erstklassige Wohnung mit Wohlfühlgarantie – modern und sonnig. Ideal für alle, die urbanes Wohnen mit einem Hauch Natur verbinden möchten.

Objektnummer: 25014045 - 56191 Weitersburg

Alles zum Standort

Weitersburg liegt direkt am staatlich anerkannten Kneipp- und Luftkurort Vallendar. Neben einer guten Verkehrsanbindung bietet der Ort alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Sowohl ein Kindergarten, als auch eine Grundschule, Weiterführende Schulen und die WHU sind schnell zu erreichen.

Verkehrsanbindung:

Weitersburg liegt oberhalb der B 42. In nur wenigen Minuten erreichen Sie durch die optimale Verkehrsanbindung das Zentrum von Koblenz sowie die Autobahnzubringer A 48 / A 3 / A 61.

Objektnummer: 25014045 - 56191 Weitersburg

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 14.2.2028.
Endenergiebedarf beträgt 29.30 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018.
Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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.

Objektnummer: 25014045 - 56191 Weikersburg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Florian Bender

Casinostraße 3-5, 56068 Koblenz

Tel.: +49 261 - 97 36 907 0

E-Mail: koblenz@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com