Thalhausen

Sonnenverwöhntes Anwesen in ruhiger Lage

CODE DU BIEN: 25014022

PRIX D'ACHAT: 895.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 360 m^2 • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 2.094 m^2

CODE DU BIEN: 25014022 - 56584 Thalhausen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25014022 - 56584 Thalhausen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25014022
Surface habitable	ca. 360 m²
Pièces	8
Chambres à coucher	4
Salles de bains	3
Année de construction	1996
Place de stationnement	6 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	895.000 EUR
Type de bien	Villa
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 90 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25014022 - 56584 Thalhausen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Gaz naturel léger
Certification énergétiquew valable jusqu'au	05.06.2033
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	93.80 kWh/m²a
Classement énergétique	C
Année de construction selon le certificat énergétique	1996

CODE DU BIEN: 25014022 - 56584 Thalhausen

La propriété

CODE DU BIEN: 25014022 - 56584 Thalhausen

La propriété

CODE DU BIEN: 25014022 - 56584 Thalhausen

La propriété

CODE DU BIEN: 25014022 - 56584 Thalhausen

La propriété

CODE DU BIEN: 25014022 - 56584 Thalhausen

La propriété

CODE DU BIEN: 25014022 - 56584 Thalhausen

La propriété

CODE DU BIEN: 25014022 - 56584 Thalhausen

La propriété

CODE DU BIEN: 25014022 - 56584 Thalhausen

La propriété

CODE DU BIEN: 25014022 - 56584 Thalhausen

La propriété

CODE DU BIEN: 25014022 - 56584 Thalhausen

La propriété

CODE DU BIEN: 25014022 - 56584 Thalhausen

La propriété

CODE DU BIEN: 25014022 - 56584 Thalhausen

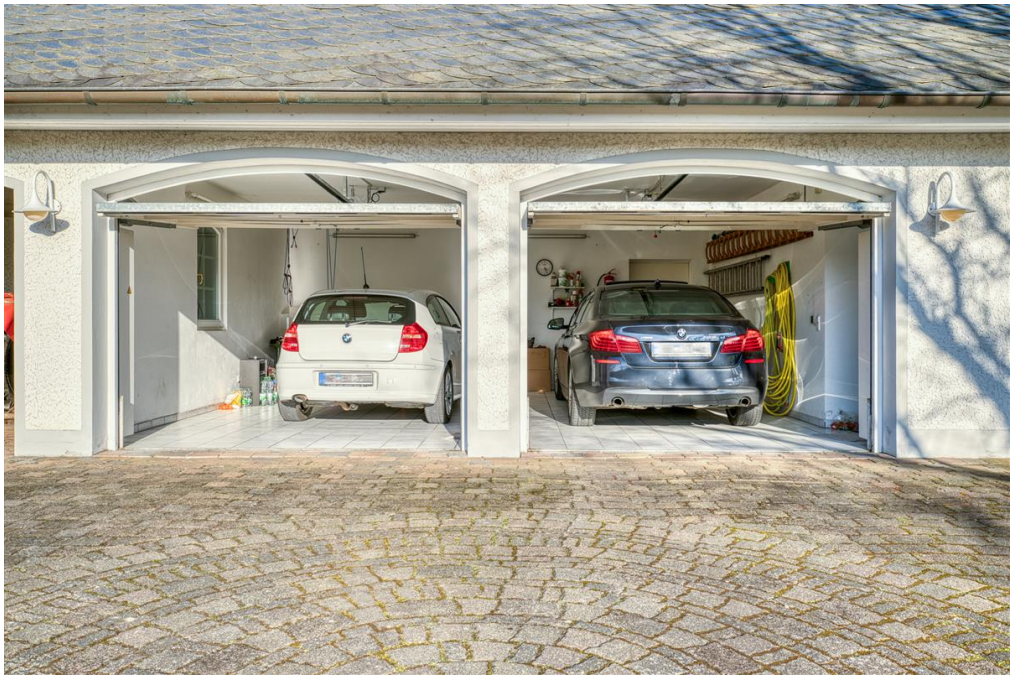
La propriété

CODE DU BIEN: 25014022 - 56584 Thalhausen

La propriété

CODE DU BIEN: 25014022 - 56584 Thalhausen

La propriété



CODE DU BIEN: 25014022 - 56584 Thalhausen

La propriété

CODE DU BIEN: 25014022 - 56584 Thalhausen

La propriété

CODE DU BIEN: 25014022 - 56584 Thalhausen

La propriété

CODE DU BIEN: 25014022 - 56584 Thalhausen

Une première impression

Diese elegante Villa in Thalhausen bietet auf einer Wohnfläche von ca. 360 m² höchsten Wohnkomfort in einer ruhigen und sonnigen Randlage. Das gepflegte Anwesen erstreckt sich über drei Etagen und verfügt über insgesamt 8 Zimmer und 3 Bäder. Einige Highlights: - edle Bodenbeläge (Marmor, Parkett, Fliesen) - stilvolle Einbauküche - gemütlicher Kamin - Alarmanlage - BUS-System - B&O-Netzwerk - Sauna und Fitnessraum - großzügige Fensterflächen mit Sprossen - sonnige Terrasse und Balkon mit Blick ins Grüne - im Obergeschoß ist eine separate Einheit möglich (ca. 80 qm Wfl.) - viel Platz für Freizeit und Entspannung, Koi-Teich - hell ausgebauter Kellerbereich - mehrere Außenstellplätze, zwei große Garagen, sowie zwei überdachte Stellplätze - komplett eingezäunt mit elektronisch gesteuertem Einfahrtstor - verkehrsgünstig mit guter Anbindung an die Autobahn - schnelle Erreichbarkeit umliegender Infrastruktur Ein einzigartiges Anwesen für anspruchsvolle Käufer, die auf der Suche nach einer exklusiven Immobilie mit hoher Lebensqualität sind.

CODE DU BIEN: 25014022 - 56584 Thalhausen

Tout sur l'emplacement

Thalhausen ist eine idyllische Ortsgemeinde im Landkreis Neuwied in Rheinland-Pfalz und gehört zur Verbandsgemeinde Rengsdorf-Waldbreitbach. Gelegen am Rande des Naturparks Rhein-Westerwald, bietet der Ort eine reizvolle Mischung aus ländlicher Ruhe und guter infrastruktureller Anbindung. Die naturnahe Umgebung lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Wanderungen und Freizeitaktivitäten ein. Die Gemeinde zeichnet sich durch eine gewachsene Infrastruktur aus, die in den letzten Jahrzehnten kontinuierlich modernisiert wurde. Einrichtungen wie ein Dorfgemeinschaftshaus, eine Mehrzweckhalle, ein Jugendraum, ein Spielplatz sowie ein Sportplatz stehen der Bevölkerung zur Verfügung. Zudem gibt es in unmittelbarer Nähe weitere Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Für Familien ist Thalhausen besonders attraktiv: Kindergärten befinden sich in den Nachbarorten Anhausen und Rüscheid, während die Grundschule ebenfalls in Anhausen angesiedelt ist. Eine gute Verkehrsanbindung sorgt für einen reibungslosen Schultransport per Bus. Weiterführende Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und medizinische Versorgung sind in den nahegelegenen Städten Neuwied und Koblenz bequem erreichbar. Dank der guten Erreichbarkeit über die Autobahnen A3 und A48 sowie die Nähe zu Koblenz ist Thalhausen auch für Berufspendler eine interessante Wohnlage. Die ruhige und naturnahe Umgebung kombiniert mit einer starken Gemeinschaft und guter Infrastruktur macht Thalhausen zu einem attraktiven Standort für alle, die ländliches Wohnen mit moderner Lebensqualität verbinden möchten.

CODE DU BIEN: 25014022 - 56584 Thalhausen

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.6.2033. Endenergieverbrauch beträgt 93.80 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996. 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 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.

CODE DU BIEN: 25014022 - 56584 Thalhausen

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Florian Bender

Casinostraße 3-5, 56068 Koblenz
Tel.: +49 261 - 97 36 907 0
E-Mail: koblenz@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com