

Großmaischeid

Gepflegtes Einfamilienhaus in ruhiger Lage mit guter Verkehrsanbindung

CODE DU BIEN: 25014021



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 480.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 175 m² • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 795 m²

CODE DU BIEN: 25014021 - 56276 Großmaischeid

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

CODE DU BIEN: 25014021 - 56276 Großmaischeid

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25014021
Surface habitable	ca. 175 m²
Pièces	7
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	2000
Place de stationnement	1 x Abri de voitures

Prix d'achat	480.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
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. 69 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25014021 - 56276 Großmaischeid

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz naturel léger	Consommation finale d'énergie	144.70 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	14.10.2029	Classement énergétique	E
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2000

CODE DU BIEN: 25014021 - 56276 Großmaischaid

La propriété



CODE DU BIEN: 25014021 - 56276 Großmaischeid

La propriété



CODE DU BIEN: 25014021 - 56276 Großmaischeid

La propriété



CODE DU BIEN: 25014021 - 56276 Großmaischeid

La propriété



CODE DU BIEN: 25014021 - 56276 Großmaischeid

La propriété



CODE DU BIEN: 25014021 - 56276 Großmaischaid

La propriété



CODE DU BIEN: 25014021 - 56276 Großmaischeid

La propriété



CODE DU BIEN: 25014021 - 56276 Großmaischeid

La propriété



CODE DU BIEN: 25014021 - 56276 Großmaischeid

La propriété



VON POLL
IMMOBILIEN

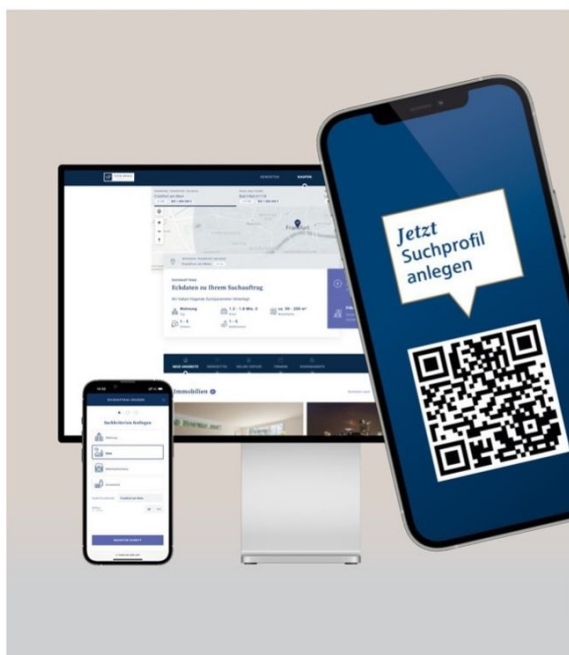
Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team.

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 €
10.000.000 €
10.000.000 €

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

Capital
★★★★★
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

CODE DU BIEN: 25014021 - 56276 Großmaischeid

La propriété



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

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

CODE DU BIEN: 25014021 - 56276 Großmaischeid

Une première impression

Auf einem sonnigen Grundstück gelegen, befindet sich dieses moderne, im Jahr 2000 errichtete Einfamilienhaus in einer ruhigen Lage in Großmaischeid.

Die Wohnfläche verteilt sich lichtdurchflutet und sehr komfortabel aufgeteilt über drei Ebenen.

Die untere Etage ist über bodentiefe Fensterelemente mit der großzügigen Sonnenterrasse und dem sonnigen Garten verbunden.

Viele Schlafzimmer bieten auch großen Familien ein geräumiges Zuhause. Außerdem ermöglicht Ihnen die gute Raumaufteilung einen einfachen Umbau zum Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung.

Besonderheiten:

- gute, durchdachte Raumaufteilung
- Schlafzimmer auf jeder Etage
- bodentiefe Fensterelemente
- sonniger Garten mit Gartenhaus
- Einbauküche
- 3 Balkone und 2 Terrassen
- 2 Grundöfen/Kamine
- Zisterne (1.500l mit Überlauf)
- 2 Photovoltaikanlagen, eine davon mit Speicher
- Glasfaseranschluss
- Wallbox
- Fahrradraum im Außenbereich
- elektrische Rückstauklappe

Ein großzügiger Carport rundet dieses tolle Angebot ab.

CODE DU BIEN: 25014021 - 56276 Großmaischeid

Détails des commodités

Erneuerungen/Modernisierungen:

- 2010 Einbau Grundofen/Kamin Wohnbereich
- 2013 Einbau Grundofen/Kamin Untergeschoss
- 2015 Einbau Photovoltaikanlage
- 2017 Badsanierungen (Bad Untergeschoss, Bad Obergeschoss, Gäste-WC)
- 2018 neue, abschließbare Schlösser an Fenstern und Türen
- 2021 Fassaden-Neuanstrich
- 2021 Erneuerung Heizung/Warmwasserspeicher
- 2021 Einbau Insektengitter an Fenstern und Türen
- 2022 Starkregenschutz (u.A. Einbau elektrische Rückstauklappe)
- 2022 Einbau Speicher zur Photovoltaikanlage
- 2023 Einbau Zweite Photovoltaikanlage
- 2024 Einbauschränk im Bad im Obergeschoss

CODE DU BIEN: 25014021 - 56276 Großmaischeid

Tout sur l'emplacement

Großmaischeid ist eine Ortsgemeinde im Landkreis Neuwied in Rheinland-Pfalz mit etwa 2.500 Einwohnern. Sie liegt im Westerwald, nahe dem Naturpark Rhein-Westerwald, und gehört zur Verbandsgemeinde Dierdorf. ?

Die Gemeinde liegt etwa 28 km nordöstlich von Koblenz und 20 km nordwestlich von Neuwied. ?

Großmaischeid bietet eine Grundschule, einen Kindergarten, einen neuen Selbstbedienungs-Supermarkt (ab 16.04.2025) sowie eine hausärztliche Versorgung. Alle weiterführenden Schulen befinden sich in der nahegelegenen Stadt Dierdorf.

Verkehrstechnisch ist Großmaischeid durch die nahegelegene Autobahn A3 gut angebunden, wodurch die Ballungsräume Köln/Düsseldorf und Frankfurt am Main schnell erreichbar sind. ?

Über eine Busverbindung erreichen Sie die Städte Koblenz und Neuwied.

Zur Ortsgemeinde gehören die Ortsteile Großmaischeid und Kausen sowie die Wohnplätze Ommelsbachermühle und das Jagdschloss Sayneck. ?

Die Umgebung ist geprägt von einer waldreichen Landschaft, die zu Wanderungen und Erholung im Naturpark Rhein-Westerwald einlädt. ?

CODE DU BIEN: 25014021 - 56276 Großmaischeld

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.10.2029.

Endenergieverbrauch beträgt 144.70 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000.

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.

CODE DU BIEN: 25014021 - 56276 Großmaischeid

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com