

Weitersburg

Gepflegtes Anwesen mit viel Potenzial und Ausblick von allen Etagen

Property ID: 24211005



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 785.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 408 m² • ROOMS: 11 • LAND AREA: 1.493 m²

Property ID: 24211005 - 56191 Weikersburg

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24211005 - 56191 Weitersburg

At a glance

Property ID	24211005
Living Space	ca. 408 m²
Roof Type	Gabled roof
Available from	According to the arrangement
Rooms	11
Bedrooms	7
Bathrooms	4
Year of construction	1975
Type of parking	2 x Garage

Purchase Price	785.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 0 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Balcony

Property ID: 24211005 - 56191 Weikersburg

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	GAS	Final Energy Demand	179.30 kWh/m²a
Energy certificate valid until	30.01.2034	Energy efficiency class	F
Power Source	Gas		

Property ID: 24211005 - 56191 Weitersburg

The property



Property ID: 24211005 - 56191 Weitersburg

The property



Property ID: 24211005 - 56191 Weitersburg

The property



Property ID: 24211005 - 56191 Weitersburg

The property



Property ID: 24211005 - 56191 Weitersburg

The property



Property ID: 24211005 - 56191 Weitersburg

The property

A group of ten team members, five men and five women, are posed in a modern office setting. They are sitting on a light-colored sofa and standing behind it. They are all dressed in professional business attire. The background features large windows with a view of a cityscape. The Von Poll Immobilien logo is visible in the top left corner of the image.

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

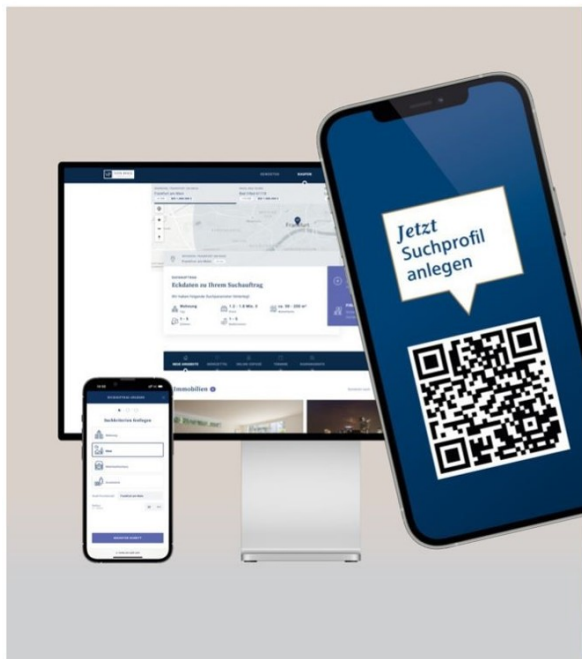
FOCUS
TOP
NATIONALER
KUNDENSER
2024
VON POLL IMMOBILIEN
KOBLENZ

VP
Beste Immobilienmakler
2023
★★★★★
VON POLL IMMOBILIEN
KOBLENZ

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

Property ID: 24211005 - 56191 Weitersburg

The property



**VP VON POLL
IMMOBILIEN**

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

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

Property ID: 24211005 - 56191 Weitersburg

The property

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

Property ID: 24211005 - 56191 Weitersburg

A first impression

Dieses großzügige Einfamilienhaus wurde im Jahr 1975 massiv gebaut und befindet sich auf einem ca. 1493 m² großen Sonnengrundstück in einer gepflegten Wohngegend von Weitersburg. Besonders hervorzuheben ist die tolle Aussicht von allen 3 Etagen, die sich von der Festung Ehrenbreitstein bis Andernach erstreckt. Das Erdgeschoss bietet ca. 143 m² Wohnfläche, die sich auf 3 Zimmer, Küche, Bad und ein Gäste-WC verteilen. Das Dachgeschoss umfasst weitere ca. 110 m² mit 2 Zimmer, Küche, Bad, Studio und einem Balkon. Weitere Ausbaureserven sind auf dieser Ebene ebenfalls vorhanden. Im Souterrain befindet sich eine ca. 95 m² große Einliegerwohnung mit eigenem Eingang und Terrasse. Aktuell gibt es eine hausinterne Verbindung zur oberen Wohnung. Der Zustand des Hauses ist renovierungsbedürftig und bietet Ihnen somit die Möglichkeit, Ihre persönlichen Gestaltungs- und Nutzungsideen zu verwirklichen. Details: - Gepflegtes Parkett in verschiedenen Verlegetechniken (z.B. Kassettenoptik und Fischgrät) - 2fach verglaste Holzfenster, überwiegend vom Baujahr - Großzügiger Eingangsbereich mit repräsentativer Wendeltreppe mit grünem Sterzinger Serpentin - Photovoltaikanlage, Einspeisung 54,5 Cent/kWh - Doppelgarage mit Zugang ins Haus - Dacheindeckung mit Pfannen, Gauben mit Kunstschiefer - Außenanstrich ca. 1998 erneuert - Ehemaliges Schwimmbad, aktuell abgedeckt und als Wintergarten mit Terrassenzugang genutzt - Bad im UG ca. 2018 barrierefrei erneuert - Unterirdischer Weinkeller - Dach mit Pfanneneindeckung - Internetgeschwindigkeit ca. 600 Mbits Ob zur Vermietung, Eigennutzung oder auch zum Wohnen und Arbeiten unter einem Dach... Sie finden hier die ideale Basis. (Außenbilder werden aus Diskretionsgründen nicht veröffentlicht. Gerne erhalten Sie diese auf Nachfrage.)

Property ID: 24211005 - 56191 Weitersburg

All about the location

Weitersburg ist eine von 3 Ortsgemeinden, die gemeinsam mit der Stadt Vallendar, zur Verbandsgemeinde Vallendar, im Landkreis Mayen-Koblenz (Rheinland-Pfalz), gehören. Weitersburg hat ca. 2.500 Einwohner auf einer Fläche von 6,62 km² und bietet einen wunderschönen Blick auf den Rhein, den Vorderhunsrück, das Moseltal und weit in die Eifel. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich im nahen Bendorf oder Vallendar. Sowohl eine Kindertagesstätte als auch eine Grundschule sind fußläufig erreichbar. 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.

Property ID: 24211005 - 56191 Weitersburg

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.1.2034. Endenergiebedarf beträgt 179.30 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1975. Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

Property ID: 24211005 - 56191 Weitersburg

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Florian Bender

Casinostraße 3-5 Koblenz
E-Mail: koblenz@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com