

Weikersburg

# Erste Reihe mit Fernblicklage in Weikersburg

CODE DU BIEN: 24014017



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRIX D'ACHAT: 1.290.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 248 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5

CODE DU BIEN: 24014017 - 56191 Weikersburg

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

CODE DU BIEN: 24014017 - 56191 Weitersburg

## En un coup d'œil

|                        |                                           |
|------------------------|-------------------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 24014017                                  |
| Surface habitable      | ca. 248 m²                                |
| Etage                  | 1                                         |
| Pièces                 | 5                                         |
| Chambres à coucher     | 2                                         |
| Salles de bains        | 2                                         |
| Année de construction  | 2024                                      |
| Place de stationnement | 1 x Parking souterrain, 25000 EUR (Vente) |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 1.290.000 EUR                                                             |
| Type                         | Maisonette                                                                |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Balcon                                              |

CODE DU BIEN: 24014017 - 56191 Weitersburg

## Informations énergétiques

|                           |                                                                                                           |
|---------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Type de chauffage         | Chauffage par le sol                                                                                      |
| Source d'alimentation     | Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique                                                                   |
| Informations énergétiques | Lors de la création du document, son diagnostic de performance énergétique n'était pas encore disponible. |

CODE DU BIEN: 24014017 - 56191 Weitersburg

## La propriété





CODE DU BIEN: 24014017 - 56191 Weitersburg

## La propriété





VON POLL  
IMMOBILIEN®

CODE DU BIEN: 24014017 - 56191 Weitersburg

## La propriété



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**FOCUS**  
**TOP**  
NATIONALER  
KREISVEREIN  
2024  
11.000.000 € Umsatz  
2023  
1. Platz

**VP**  
Beste Immobilienmakler  
2022  
5 Sterne

**Capital**  
RECHTSANWALT  
TOP Makler Koblenz  
5 Sterne  
2023  
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](http://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](http://www.vp-finance.de)

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

CODE DU BIEN: 24014017 - 56191 Weitersburg

## La propriété

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

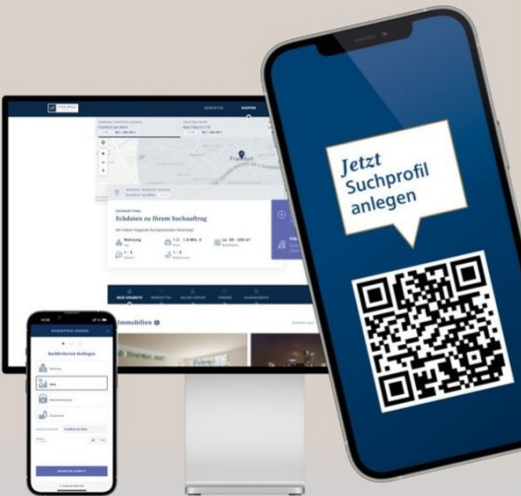


[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

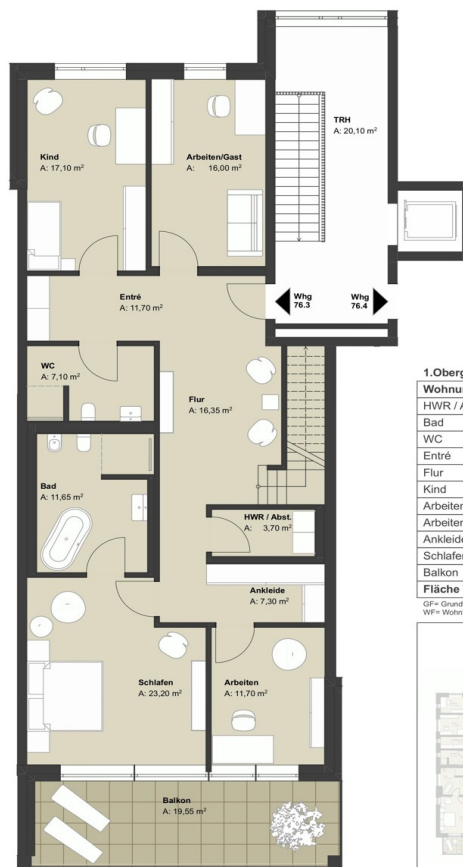


[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



CODE DU BIEN: 24014017 - 56191 Weitersburg

## Plans d'étage

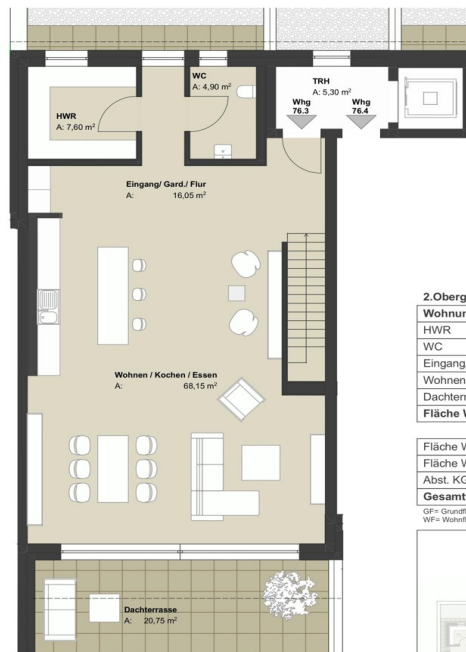


## 1.Obergeschoss

| Wohnung 76.3          | GF*          | WF*          |
|-----------------------|--------------|--------------|
| HWR / Abst.           | ca. 3,70 m²  | ca. 3,70 m²  |
| Bad                   | ca. 11,65 m² | ca. 11,65 m² |
| WC                    | ca. 7,10 m²  | ca. 7,10 m²  |
| Entrée                | ca. 11,70 m² | ca. 11,70 m² |
| Flur                  | ca. 16,35 m² | ca. 16,35 m² |
| Kind                  | ca. 17,10 m² | ca. 17,10 m² |
| Arbeiten/Gast         | ca. 16,00 m² | ca. 16,00 m² |
| Arbeiten              | ca. 11,70 m² | ca. 11,70 m² |
| Ankleide              | ca. 7,30 m²  | ca. 7,30 m²  |
| Schlafen              | ca. 23,20 m² | ca. 23,20 m² |
| Balkon                | ca. 19,55 m² | ca. 9,80 m²  |
| Fläche Whg. 76.3 1.OG | ca.145,35 m² | ca.135,60 m² |

GF= Grundfläche  
WF= Wohnfläche

1.OG

**2.Obergeschoss**

| Wohnung 76.3                 | GF*                 | WF*                 |
|------------------------------|---------------------|---------------------|
| HWR                          | ca. 7,60 m²         | ca. 7,60 m²         |
| WC                           | ca. 4,90 m²         | ca. 4,90 m²         |
| Eingang/ Gard./ Flur         | ca. 16,05 m²        | ca. 16,05 m²        |
| Wohnen / Essen / Kochen      | ca. 68,15 m²        | ca. 68,15 m²        |
| Dachterrasse                 | ca. 20,75 m²        | ca. 10,40 m²        |
| <b>Fläche Whg. 76.3 2.OG</b> | <b>ca.117,45 m²</b> | <b>ca.107,10 m²</b> |

|                       |                     |                     |
|-----------------------|---------------------|---------------------|
| Fläche Whg. 76.3 1.OG | ca.145,35 m²        | ca.135,60 m²        |
| Fläche Whg. 76.3 2.OG | ca.117,45 m²        | ca.107,10 m²        |
| Abst. KG              | ca. 5,90 m²         | ca. 5,90 m²         |
| <b>Gesamtfläche</b>   | <b>ca.268,70 m²</b> | <b>ca.248,60 m²</b> |

GF= Grundfläche  
WF= Wohnfläche



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 24014017 - 56191 Weitersburg**

## Une première impression

Sichern Sie sich jetzt schon Ihren Logenplatz. In beliebter Höhenlage von Weitersburg entstehen auf einem der letzten Filetstücke unserer Region, acht exklusive Eigentumswohnungen in erster Reihe, mit fantastischem Blick ins Rheintal. Die Fertigstellung ist für Ende 2025 geplant. Die Ausstattung der einzelnen Einheiten sollten keine Wünsche offenlassen. So werden die Wohnungen mit Eiche-Massivholz-Parkett geölt und großen Fliesen sowie Fußbodenheizung, 3-fach Verglasung und elektrischen Jalousien/Rollläden ausgestattet. Für den grandiosen Blick sorgen große Balkone oder Terrassen sowie bodentiefe Fensterfronten. Ein Fahrstuhl und die zwei zu erwerbenden Kfz-Tiefgaragenstellplätze runden dieses attraktive Angebot ab. - Blicklage, 1. Reihe - großzügige, moderne Wohnungen - Erstbezug mit hochwertiger Ausstattung - Fußbodenheizung - Luft-Wasser Wärmepumpen - Bodentiefe Fensterfronten - Eiche-Massivholz-Parkett geölt - 3fach Verglasung - Fahrstuhl - Tiefgaragenstellplätze (Ein Energieausweis lag zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung noch nicht vor)

**CODE DU BIEN: 24014017 - 56191 Weitersburg**

## Tout sur l'emplacement

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.



CODE DU BIEN: 24014017 - 56191 Weitersburg

## Plus d'informations

**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: 24014017 - 56191 Weitersburg

## Contact

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

Florian Bender

---

Casinostraße 3-5 Coblenz  
E-Mail: [koblenz@von-poll.com](mailto:koblenz@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)