

Großmaischeid

Gepflegtes Einfamilienhaus in ruhiger Lage mit guter Verkehrsanbindung

CODICE OGGETTO: 25014021



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 480.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 175 m² • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 795 m²

CODICE OGGETTO: 25014021 - 56276 Großmaischeid

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25014021 - 56276 Großmaischeid

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25014021
Superficie netta	ca. 175 m²
Vani	7
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	2000
Garage/Posto auto	1 x Carport

Prezzo d'acquisto	480.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 69 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 25014021 - 56276 Großmaischeid

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas naturale leggero
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	14.10.2029
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	144.70 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	E
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2000

CODICE OGGETTO: 25014021 - 56276 Großmaischeid

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25014021 - 56276 Großmaischeid

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25014021 - 56276 Großmaischeid

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25014021 - 56276 Großmaischeid

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25014021 - 56276 Großmaischeid

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25014021 - 56276 Großmaischeid

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25014021 - 56276 Großmaischeid

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25014021 - 56276 Großmaischeid

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25014021 - 56276 Großmaischeld

La proprietà



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

CODICE OGGETTO: 25014021 - 56276 Großmaischeid

La proprietà



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

CODICE OGGETTO: 25014021 - 56276 Großmaischaid

Una prima impressione

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

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.

CODICE OGGETTO: 25014021 - 56276 Großmaischeid

Dettagli dei servizi

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

CODICE OGGETTO: 25014021 - 56276 Großmaischeid

Tutto sulla posizione

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.?

CODICE OGGETTO: 25014021 - 56276 Großmaischeld

Ulteriori informazioni

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.

CODICE OGGETTO: 25014021 - 56276 Großmaischeid

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Florian Bender

Casinostraße 3-5, 56068 Koblenz

Tel.: +49 261 - 97 36 907 0

E-Mail: koblenz@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com