Großmaischeid

Gepflegtes Einfamilienhaus in ruhiger Lage mit guter Verkehrsanbindung

Objektnummer: 25014021

www.von-poll.com

KAUFPREIS: 480.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 175 m^2 • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 795 m^2

Objektnummer: 25014021 - 56276 Großmaischeid

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25014021 - 56276 Großmaischeid

Auf einen Blick

Objektnummer	25014021
Wohnfläche	ca. 175 m²
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	2000
Stellplatz	1 x Carport

Kaufpreis	480.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 69 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25014021 - 56276 Großmaischeid

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergie-verbrauch	144.70 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	14.10.2029	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2000

Objektnummer: 25014021 - 56276 Großmaischeid

Die Immobilie

Objektnummer: 25014021 - 56276 Großmaischeid

Die Immobilie

Objektnummer: 25014021 - 56276 Großmaischeid

Die Immobilie

Objektnummer: 25014021 - 56276 Großmaischeid

Die Immobilie

Objektnummer: 25014021 - 56276 Großmaischeid

Die Immobilie

Objektnummer: 25014021 - 56276 Großmaischeid

Die Immobilie

Objektnummer: 25014021 - 56276 Großmaischeid

Die Immobilie

Objektnummer: 25014021 - 56276 Großmaischeid

Die Immobilie

Objektnummer: 25014021 - 56276 Großmaischeid

Die Immobilie

Objektnummer: 25014021 - 56276 Großmaischeid

Die Immobilie

Objektnummer: 25014021 - 56276 Großmaischeid

Ein erster Eindruck

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.

Objektnummer: 25014021 - 56276 Großmaischeid

Ausstattung und Details

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 Einbauschrank im Bad im Obergeschoss

Objektnummer: 25014021 - 56276 Großmaischeid

Alles zum Standort

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.?

Objektnummer: 25014021 - 56276 Großmaischeid

Sonstige Angaben

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 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.

Objektnummer: 25014021 - 56276 Großmaischeid

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Florian Bender

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com