Thalhausen

Sonnenverwöhntes Anwesen in ruhiger Lage

Property ID: 25014022

www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 895.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 360 m^2 • **ROOMS:** 8 • **LAND AREA:** 2.094 m^2

Property ID: 25014022 - 56584 Thalhausen

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

Property ID: 25014022 - 56584 Thalhausen

At a glance

Property ID	25014022
Living Space	ca. 360 m²
Rooms	8
Bedrooms	4
Bathrooms	3
Year of construction	1996
Type of parking	6 x Outdoor parking space, 2 x Garage

Purchase Price	895.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 90 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25014022 - 56584 Thalhausen

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	Light natural gas
Energy certificate valid until	05.06.2033
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	93.80 kWh/m²a
Energy efficiency class	C
Year of construction according to energy certificate	1996

Property ID: 25014022 - 56584 Thalhausen

The property

Property ID: 25014022 - 56584 Thalhausen

The property

Property ID: 25014022 - 56584 Thalhausen

The property

Property ID: 25014022 - 56584 Thalhausen

The property

Property ID: 25014022 - 56584 Thalhausen

The property

Property ID: 25014022 - 56584 Thalhausen

The property

Property ID: 25014022 - 56584 Thalhausen

The property

Property ID: 25014022 - 56584 Thalhausen

The property

Property ID: 25014022 - 56584 Thalhausen

The property

Property ID: 25014022 - 56584 Thalhausen

The property

Property ID: 25014022 - 56584 Thalhausen

The property

Property ID: 25014022 - 56584 Thalhausen

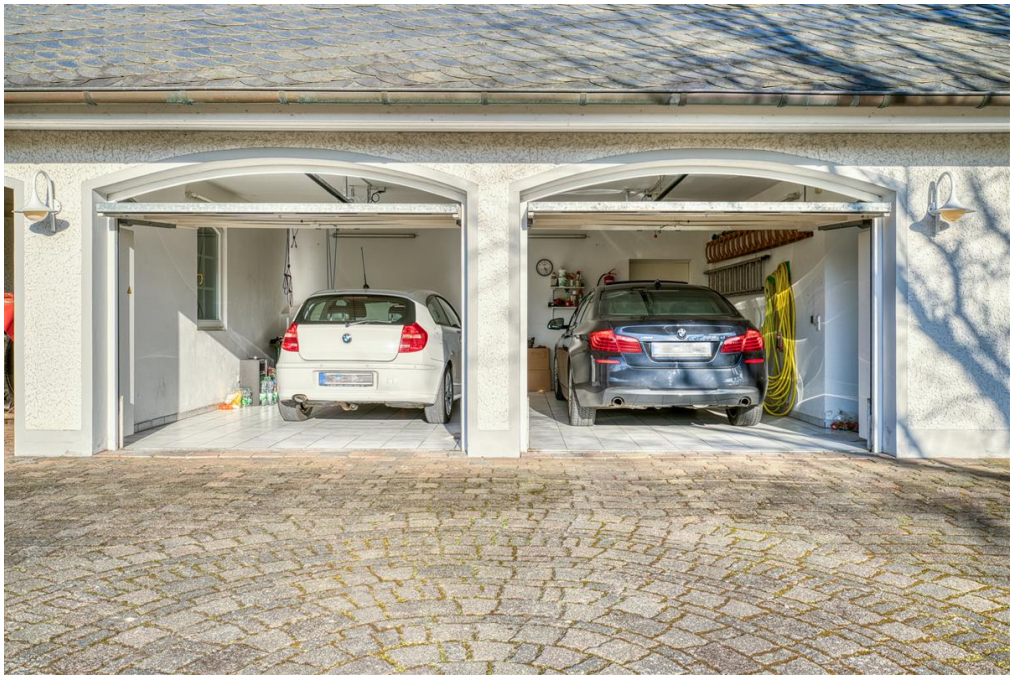
The property

Property ID: 25014022 - 56584 Thalhausen

The property

Property ID: 25014022 - 56584 Thalhausen

The property



Property ID: 25014022 - 56584 Thalhausen

The property

Property ID: 25014022 - 56584 Thalhausen

The property

Property ID: 25014022 - 56584 Thalhausen

The property

Property ID: 25014022 - 56584 Thalhausen

A first impression

Diese elegante Villa in Thalhausen bietet auf einer Wohnfläche von ca. 360 m² höchsten Wohnkomfort in einer ruhigen und sonnigen Randlage. Das gepflegte Anwesen erstreckt sich über drei Etagen und verfügt über insgesamt 8 Zimmer und 3 Bäder.

Einige Highlights:
- edle Bodenbeläge (Marmor, Parkett, Fliesen)
- stilvolle Einbauküche
- gemütlicher Kamin
- Alarmanlage
- BUS-System
- B&O-Netzwerk
- Sauna und Fitnessraum
- großzügige Fensterflächen mit Sprossen
- sonnige Terrasse und Balkon mit Blick ins Grüne
- im Obergeschoß ist eine separate Einheit möglich (ca. 80 qm Wfl.)
- viel Platz für Freizeit und Entspannung, Koi-Teich
- hell ausgebauter Kellerbereich
- mehrere Außenstellplätze, zwei große Garagen, sowie zwei überdachte Stellplätze
- komplett eingezäunt mit elektronisch gesteuertem Einfahrtstor
- verkehrsgünstig mit guter Anbindung an die Autobahn
- schnelle Erreichbarkeit umliegender Infrastruktur

Ein einzigartiges Anwesen für anspruchsvolle Käufer, die auf der Suche nach einer exklusiven Immobilie mit hoher Lebensqualität sind.

Property ID: 25014022 - 56584 Thalhausen

All about the location

Thalhausen ist eine idyllische Ortsgemeinde im Landkreis Neuwied in Rheinland-Pfalz und gehört zur Verbandsgemeinde Rengsdorf-Waldbreitbach. Gelegen am Rande des Naturparks Rhein-Westerwald, bietet der Ort eine reizvolle Mischung aus ländlicher Ruhe und guter infrastruktureller Anbindung. Die naturnahe Umgebung lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Wanderungen und Freizeitaktivitäten ein.

Die Gemeinde zeichnet sich durch eine gewachsene Infrastruktur aus, die in den letzten Jahrzehnten kontinuierlich modernisiert wurde. Einrichtungen wie ein Dorfgemeinschaftshaus, eine Mehrzweckhalle, ein Jugendraum, ein Spielplatz sowie ein Sportplatz stehen der Bevölkerung zur Verfügung. Zudem gibt es in unmittelbarer Nähe weitere Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten.

Für Familien ist Thalhausen besonders attraktiv: Kindergärten befinden sich in den Nachbarorten Anhausen und Rüscheid, während die Grundschule ebenfalls in Anhausen angesiedelt ist. Eine gute Verkehrsanbindung sorgt für einen reibungslosen Schultransport per Bus. Weiterführende Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und medizinische Versorgung sind in den nahegelegenen Städten Neuwied und Koblenz bequem erreichbar.

Dank der guten Erreichbarkeit über die Autobahnen A3 und A48 sowie die Nähe zu Koblenz ist Thalhausen auch für Berufspendler eine interessante Wohnlage. Die ruhige und naturnahe Umgebung kombiniert mit einer starken Gemeinschaft und guter Infrastruktur macht Thalhausen zu einem attraktiven Standort für alle, die ländliches Wohnen mit moderner Lebensqualität verbinden möchten.

Property ID: 25014022 - 56584 Thalhausen

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 5.6.2033.
Endenergieverbrauch beträgt 93.80 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

Property ID: 25014022 - 56584 Thalhausen

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Florian Bender

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com