

Großmaischeid

# Gepflegtes Einfamilienhaus in ruhiger Lage

*CODICE OGGETTO: 25014021*[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PREZZO D'ACQUISTO: 525.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 175 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 795 m<sup>2</sup>

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      | 525.000 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 Großmaischaid

## 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

**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

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

CODICE OGGETTO: 25014021 - 56276 Großmaischeid

## La proprietà



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

CODICE OGGETTO: 25014021 - 56276 Großmaischheid

## La proprietà

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)

**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 Großmaischaid**

## 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/(m<sup>2</sup>\*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](http://www.von-poll.com)