

Thalhausen

# Sonnenverwöhntes Anwesen in ruhiger Lage

VP azonosító: 25014022



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

VÉTELÁR: 895.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 360 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 2.094 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25014022 - 56584 Thalhausen

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az els? benyomás
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25014022 - 56584 Thalhausen

## Áttekintés

VP azonosító	25014022
Hasznos lakótér	ca. 360 m <sup>2</sup>
Szobák	8
Hálósobák	4
FÜRDŐSZOBÁK	3
ÉPÍTÉS ÉVE	1996
PARKOLÁSI LEHETŐSÉGEK	6 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs

Vételár	895.000 EUR
Ház	Villa
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 90 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Szauna, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25014022 - 56584 Thalhausen

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Padlófűtés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Köngyű földgáz	Végsgenergiafogyasztás	93.80 kWh/m²a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	05.06.2033	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1996

VP azonosító: 25014022 - 56584 Thalhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25014022 - 56584 Thalhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25014022 - 56584 Thalhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25014022 - 56584 Thalhausen

## Az ingatlan



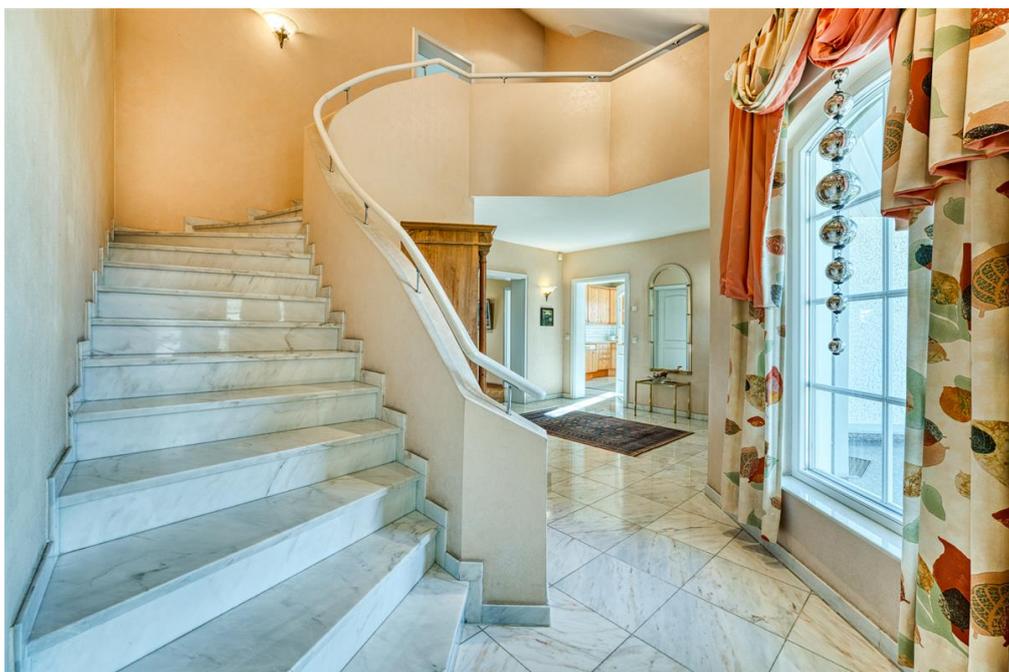
VP azonosító: 25014022 - 56584 Thalhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25014022 - 56584 Thalhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25014022 - 56584 Thalhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25014022 - 56584 Thalhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25014022 - 56584 Thalhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25014022 - 56584 Thalhausen

## Az ingatlan





VON POLL  
IMMOBILIEN®

VP azonosító: 25014022 - 56584 Thalhausen

## Az ingatlan



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**FOCUS**  
TOP  
NATIONALES  
AKKREDITIERER  
2024  
VERGLEICH  
IMMOBILIEN  
FAKT-FELD

**VP**  
Bank Immobilienstars  
2022  
★★★★★  
Im Jahr 2022  
ausgezeichnete  
VON POLL AGCOBOLITE  
KOBLENZ

**Capital**  
RECHTSANWALT  
TOP-Makler Koblenz  
★★★★★  
ausgezeichnete  
von Poll Immobilien  
KOBLENZ

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)

VP azonosító: 25014022 - 56584 Thalhausen

## Az ingatlan

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.

Jetzt  
Suchprofil  
anlegen



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

**VP azonosító: 25014022 - 56584 Thalhausen**

## Az els? benyomás

Diese elegante Villa in Thalhausen bietet auf einer Wohnfläche von ca. 360 m<sup>2</sup> 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.

**VP azonosító: 25014022 - 56584 Thalhausen**

## Minden a helyszínr?!

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.

VP azonosító: 25014022 - 56584 Thalhausen

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.6.2033. Endenergieverbrauch beträgt 93.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*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.

VP azonosító: 25014022 - 56584 Thalhausen

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Florian Bender

---

Casinostraße 3-5 Koblenz  
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)