

Weikersburg

# Erste Reihe mit Fernblicklage in Weikersburg

Property ID: 24014013



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

PURCHASE PRICE: 1.280.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 234 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5

Property ID: 24014013 - 56191 Weikersburg

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

Property ID: 24014013 - 56191 Weitersburg

## At a glance

|                      |                                            |
|----------------------|--------------------------------------------|
| Property ID          | 24014013                                   |
| Living Space         | ca. 234 m²                                 |
| Floor                | 1                                          |
| Rooms                | 5                                          |
| Bedrooms             | 2                                          |
| Bathrooms            | 2                                          |
| Year of construction | 2024                                       |
| Type of parking      | 1 x Underground car park, 25000 EUR (Sale) |

|                     |                                                                           |
|---------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price      | 1.280.000 EUR                                                             |
| Commission          | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Construction method | Solid                                                                     |
| Equipment           | Terrace, Guest WC, Balcony                                                |

Property ID: 24014013 - 56191 Weikersburg

## Energy Data

|                    |                                                                             |
|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Type of heating    | Underfloor heating                                                          |
| Power Source       | Air-to-water heat pump                                                      |
| Energy information | At the time of preparing the document, no energy certificate was available. |

Property ID: 24014013 - 56191 Weitersburg

## The property



Property ID: 24014013 - 56191 Weitersburg

## The property





VON POLL  
IMMOBILIEN®

Property ID: 24014013 - 56191 Weitersburg

## The property



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)

**FOCUS**  
**TOP**  
NATIONALER  
KREDFÜHRER  
2024  
FÜR DAS  
IMMOBILIEN-  
GEWERBE  
IN DER  
FAKT-FELD

**VP**  
Beste Immobilienmakler  
2022  
★★★★★  
Im Top 100  
Immobilienmakler in Europa  
VON POLL KOBLENZ  
KOBLENZ

**Capital**  
RECHTSANWALT  
TOP 100  
Top Makler Koblenz  
★★★★★  
Im Top 100  
von Poll Immobilien  
KOBLENZ

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)

Property ID: 24014013 - 56191 Weitersburg

## The property

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

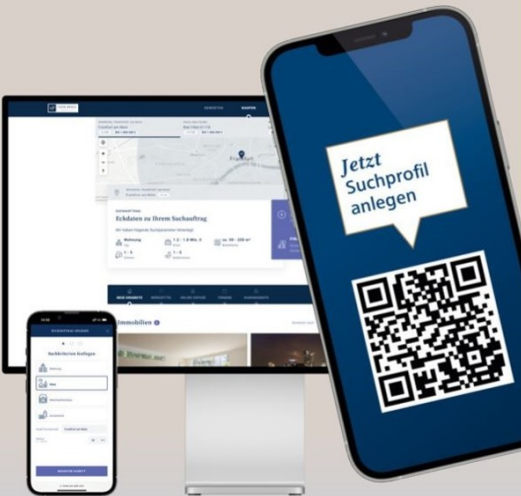


[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.



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

Property ID: 24014013 - 56191 Weitersburg

## Floor plans

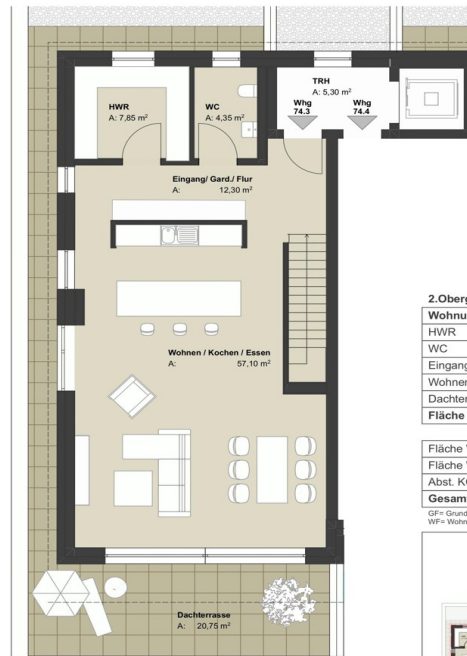


## 1.Obergeschoss

| Wohnung 74.3          | GF*          | WF*          |
|-----------------------|--------------|--------------|
| HWR / Abst.           | ca. 3,50 m²  | ca. 3,50 m²  |
| Bad                   | ca. 12,30 m² | ca. 12,30 m² |
| Du.-Bad               | ca. 7,05 m²  | ca. 7,05 m²  |
| Entré/Flur/Gard.      | ca. 12,15 m² | ca. 12,15 m² |
| Flur                  | ca. 4,85 m²  | ca. 4,85 m²  |
| Flur                  | ca. 16,30 m² | ca. 16,30 m² |
| Kind 1                | ca. 15,00 m² | ca. 15,00 m² |
| Kind 2                | ca. 12,80 m² | ca. 12,80 m² |
| Arbeiten              | ca. 11,70 m² | ca. 11,70 m² |
| Ankleide              | ca. 7,70 m²  | ca. 7,70 m²  |
| Schlafen              | ca. 23,20 m² | ca. 23,20 m² |
| Balkon                | ca. 18,95 m² | ca. 9,50 m²  |
| Fläche Whg. 74.3 1.OG | ca.145,50 m² | ca.136,05 m² |

GF= Grundfläche  
WF= Wohnfläche

1.OG

**2.Obergeschoss**

| Wohnung 74.3                 | GF*                 | WF*                 |
|------------------------------|---------------------|---------------------|
| HWR                          | ca. 7,85 m²         | ca. 7,85 m²         |
| WC                           | ca. 4,35 m²         | ca. 4,35 m²         |
| Eingang/ Gard./ Flur         | ca. 12,30 m²        | ca. 12,30 m²        |
| Wohnen / Essen / Kochen      | ca. 57,10 m²        | ca. 57,10 m²        |
| Dachterrasse                 | ca. 20,75 m²        | ca. 10,40 m²        |
| <b>Fläche Whg. 74.3 2.OG</b> | <b>ca.102,35 m²</b> | <b>ca. 92,00 m²</b> |

|                       |                     |                     |
|-----------------------|---------------------|---------------------|
| Fläche Whg. 74.3 1.OG | ca.145,50 m²        | ca.136,05 m²        |
| Fläche Whg. 74.3 2.OG | ca.102,35 m²        | ca. 92,00 m²        |
| Abst. KG              | ca. 6,45 m²         | ca. 6,45 m²         |
| <b>Gesamtfläche</b>   | <b>ca.254,30 m²</b> | <b>ca.234,50 m²</b> |

GF= Grundfläche  
WF= Wohnfläche



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24014013 - 56191 Weitersburg

## A first impression

Sichern Sie sich jetzt schon Ihren Logenplatz. In beliebter Höhenlage von Weitersburg entstehen auf einem der letzten Filetstücke unserer Region, acht exklusive Eigentumswohnungen in erster Reihe, mit fantastischem Blick ins Rheintal. Die Fertigstellung ist für Ende 2025 geplant. Die Ausstattung der einzelnen Einheiten sollten keine Wünsche offenlassen. So werden die Wohnungen mit Eiche-Massivholz-Parkett geölt und großen Fliesen sowie Fußbodenheizung, 3-fach Verglasung und elektrischen Jalousien/Rollläden ausgestattet. Für den grandiosen Blick sorgen große Balkone oder Terrassen sowie bodentiefe Fensterfronten. Ein Fahrstuhl und die zwei zu erwerbenden Kfz-Tiefgaragenstellplätze runden dieses attraktive Angebot ab. - Blicklage, 1. Reihe - großzügige, moderne Wohnungen - Erstbezug mit hochwertiger Ausstattung - Fußbodenheizung - Luft-Wasser Wärmepumpen - Bodentiefe Fensterfronten - Eiche-Massivholz-Parkett geölt - 3fach Verglasung - Fahrstuhl - Tiefgaragenstellplätze (Ein Energieausweis lag zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung noch nicht vor)

Property ID: 24014013 - 56191 Weitersburg

## All about the location

Weitersburg liegt direkt am staatlich anerkannten Kneipp- und Luftkurort Vallendar. Neben einer guten Verkehrsanbindung bietet der Ort alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Sowohl ein Kindergarten, als auch eine Grundschule, Weiterführende Schulen und die WHU sind schnell zu erreichen. Verkehrsanbindung: Weitersburg liegt oberhalb der B 42. In nur wenigen Minuten erreichen Sie durch die optimale Verkehrsanbindung das Zentrum von Koblenz sowie die Autobahnzubringer A 48 / A 3 / A 61.

Property ID: 24014013 - 56191 Weitersburg

## Other information

**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.

Property ID: 24014013 - 56191 Weitersburg

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)