

Thalhausen

# Sonnenverwöhntes Anwesen in ruhiger Lage

Número de propiedad: 25014022



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

PRECIO DE COMPRA: 895.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 360 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 2.094 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25014022 - 56584 Thalhausen

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25014022 - 56584 Thalhausen

## De un vistazo

|                      |                                                |
|----------------------|------------------------------------------------|
| Número de propiedad  | 25014022                                       |
| Superficie habitable | ca. 360 m²                                     |
| Habitaciones         | 8                                              |
| Dormitorios          | 4                                              |
| Baños                | 3                                              |
| Año de construcción  | 1996                                           |
| Tipo de aparcamiento | 6 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje |

|                        |                                                                                                |
|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra       | 895.000 EUR                                                                                    |
| Casa                   | Villa                                                                                          |
| Comisión               | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises                      |
| Estado de la propiedad | cuidado                                                                                        |
| Método de construcción | Sólido                                                                                         |
| Espacio utilizable     | ca. 90 m²                                                                                      |
| Características        | Terraza, WC para invitados, Sauna, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón |

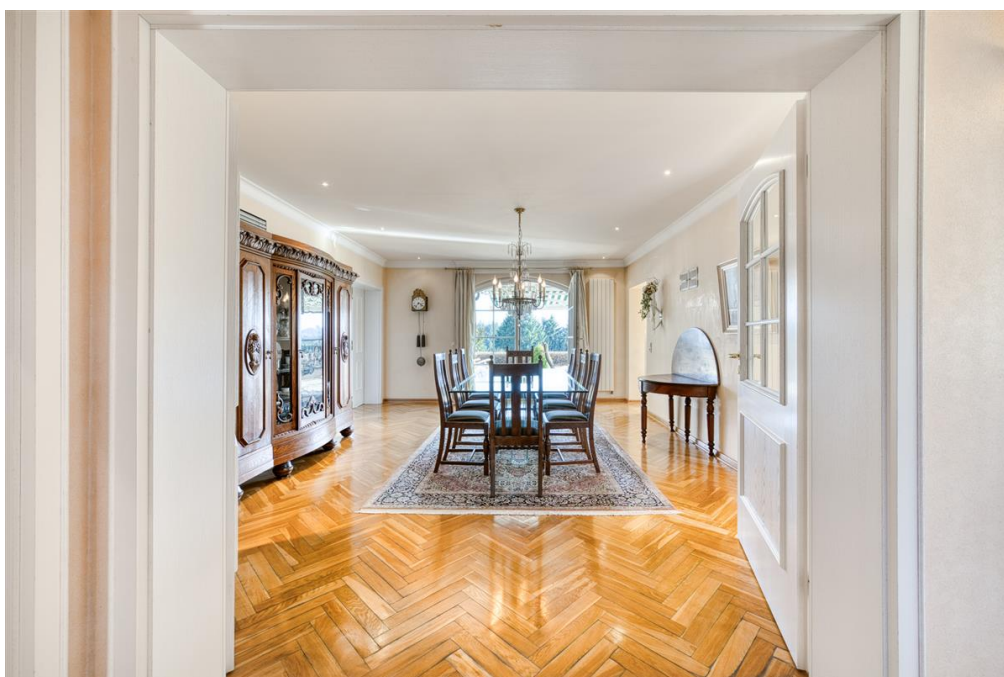
Número de propiedad: 25014022 - 56584 Thalhausen

## Datos energéticos

|                                     |                                |                                                     |                        |
|-------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción por suelo radiante | Certificado energético                              | Certificado de consumo |
| Fuente de energía                   | Gas natural ligero             | Consumo de energía final                            | 93.80 kWh/m²a          |
| Certificado energético válido hasta | 05.06.2033                     | Clase de eficiencia energética                      | C                      |
| Fuente de energía                   | Gas                            | Año de construcción según el certificado energético | 1996                   |

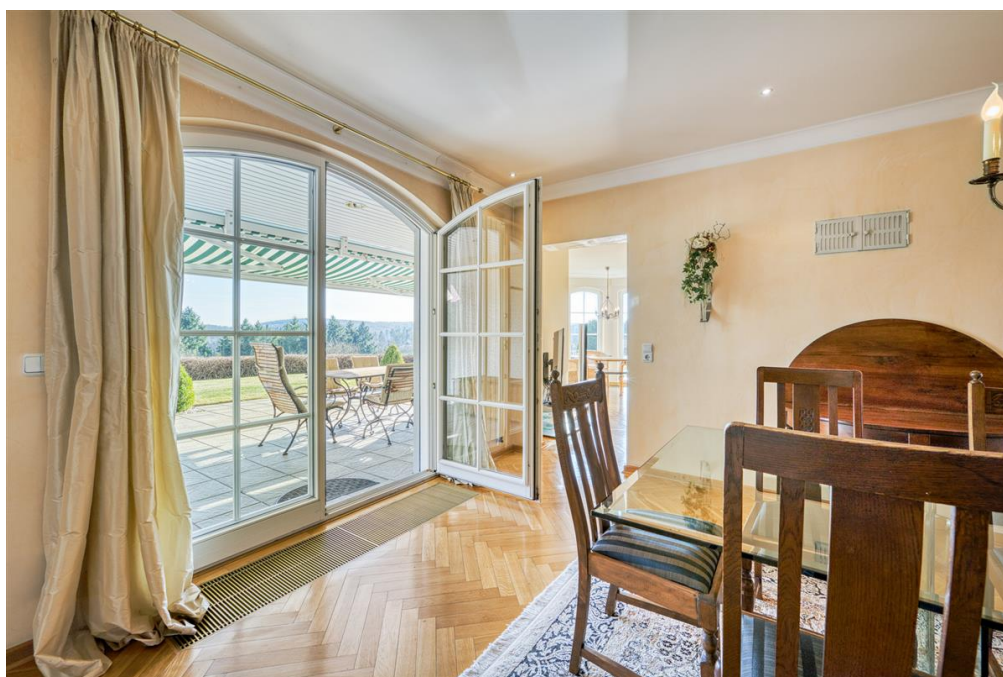
Número de propiedad: 25014022 - 56584 Thalhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 25014022 - 56584 Thalhausen

## La propiedad



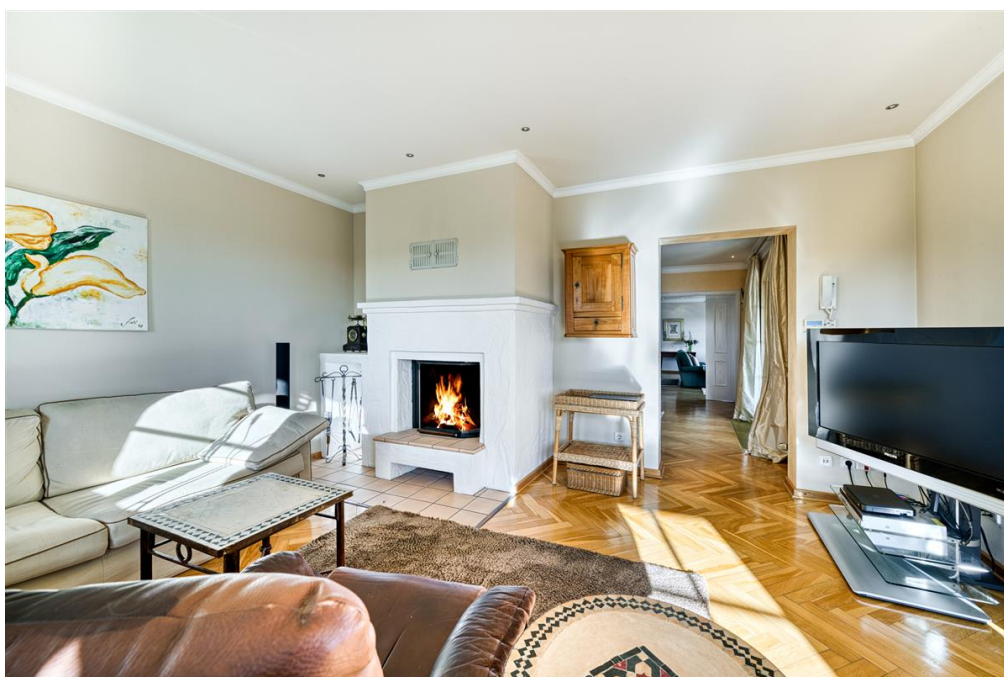
Número de propiedad: 25014022 - 56584 Thalhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 25014022 - 56584 Thalhausen

## La propiedad



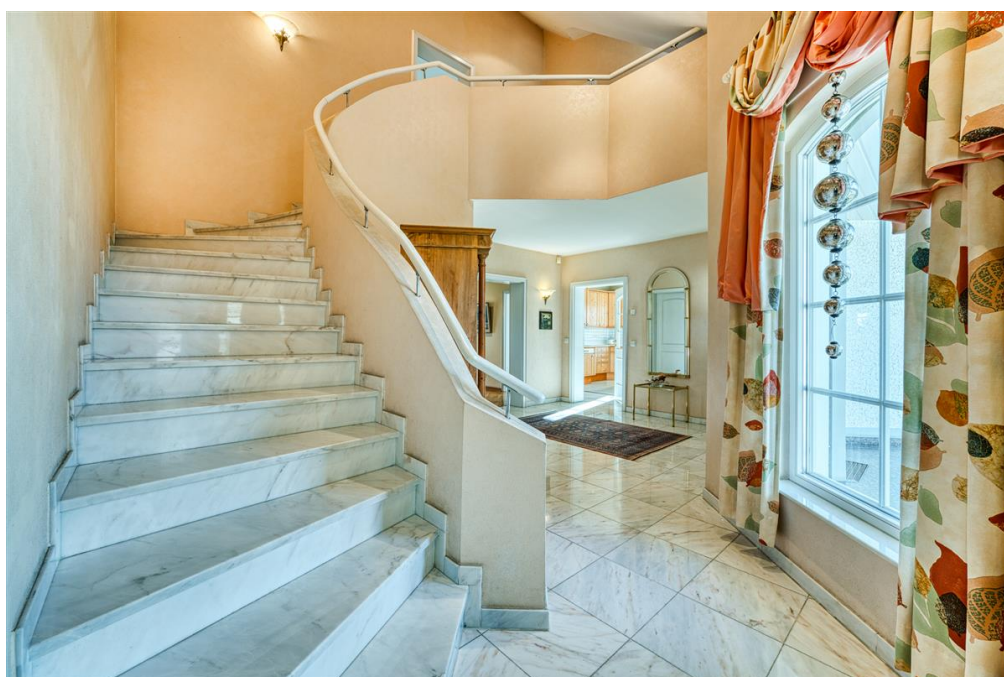
Número de propiedad: 25014022 - 56584 Thalhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 25014022 - 56584 Thalhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 25014022 - 56584 Thalhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 25014022 - 56584 Thalhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 25014022 - 56584 Thalhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 25014022 - 56584 Thalhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 25014022 - 56584 Thalhausen

## La propiedad



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**FOCUS**  
**TOP**  
NATIONALER  
KREISTISCHER  
2024  
FÜR DIE BESTEN  
IMMOBILIEN  
FACH-GRUPPE

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

**Capital**  
RECHTSANWALT  
TOP MAKLER KOBLENZ  
★★★★★  
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

**VP** **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!

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

Número de propiedad: 25014022 - 56584 Thalhausen

## La propiedad

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)

Número de propiedad: 25014022 - 56584 Thalhausen

## Una primera impresión

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.

Número de propiedad: 25014022 - 56584 Thalhausen

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25014022 - 56584 Thalhausen

## Otros datos

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.

Número de propiedad: 25014022 - 56584 Thalhausen

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Florian Bender

---

Casinostraße 3-5 Coblenza  
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)