

Wittgert

# Gepflegtes Einfamilienhaus in ruhiger, familienfreundlicher Wohnlage

????????? ??????????: 24211030



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

???? ??????: 365.000 EUR • ??????????: ca. 180 m<sup>2</sup> • ?????????: 6 • ?????? ????: 678 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 24211030 - 56237 Wittgert

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??????????????? ?? ? ??????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ????????????????

???????? ??????????: 24211030 - 56237 Wittgert

?? ??? ??????

???????? ??????????	24211030	????? ???????	365.000 EUR
????????????	ca. 180 m <sup>2</sup>	??????	????????????
????? ???????	???????????????? ??????	????????????	????????????????
?????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	6	?????????	???????
?????????????? ???	5	??????????????	???????
????????????	2	????????????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
????? ?????????????	1975	??????	???????
????? ?????????????	1 x ?????????? ??? ?????????????, 1 x ????????????? ?????? ?????????????, 1 x ?????????	?????????	?????????, ??????, ????????????????? ?????????

???????? ??????????: 24211030 - 56237 Wittgert

?????????????? ????????????

?????????? ??????????	?????????? ???????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ????????????	????? ??????? ??????	???????? ??????? ?????????????	151.90 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ?????????? ???	06.03.2034	????????????? ????????????????? ?????????????	E
????? ????????????	??????		

???????? ??????????: 24211030 - 56237 Wittgert

?? ?????????





???????? ????????: 24211030 - 56237 Wittgert

?? ????????



???????? ??????????: 24211030 - 56237 Wittgert

?? ?????????



???????? ????????: 24211030 - 56237 Wittgert

?? ????????





???????? ????????: 24211030 - 56237 Wittgert

?? ????????



???????? ????????: 24211030 - 56237 Wittgert

?? ????????





???????? ??????????: 24211030 - 56237 Wittgert

?? ?????????



???????? ??????????: 24211030 - 56237 Wittgert

?? ?????????



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

**FOCUS**  
TOP  
WÄNDLER  
KOBLENZ  
2024

**VP**  
Beste Immobilienfirma  
2022  
★★★★★  
TOP 100  
IMMOBILIENFIRMEN  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

**Capital**  
REALTY AGENCIES  
TOP-MÄKLER KOBLENZ  
★★★★★  
VON POLL IMMOBILIEN



???????? ??????????: 24211030 - 56237 Wittgert

?? ?????????



**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)



??????? ????????: 24211030 - 56237 Wittgert

?? ????????

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)

??????? ????????: 24211030 - 56237 Wittgert

??? ?????? ???????????

In einer gepflegten und ruhigen Wohnlage von Wittgert liegt dieses beeindruckende ca. 180 m<sup>2</sup> große Haus auf einem ca. 680 m<sup>2</sup> großen, sonnenverwöhnten Grundstück. Das Haus besticht durch eine offene Gestaltung und modernen Stil. Schon beim Betreten wird man von den lichtdurchfluteten Räumen und der besonderen Raumgestaltung beeindruckt. Besonders zum liebevoll angelegten, gepflegten Garten öffnen sich die Fenster großflächig. Weitere Merkmale: -Hochwertige und moderne Einbauküche -Zwei sanierte Badezimmer (mit Wanne und Dusche) -Einladender Garten mit großzügiger Sonnenterrasse -Weitere Nutz- und Abstellfläche im Untergeschoss -Organisch gewachsenes Wohngebiet mit nahegelegenen Neubaugebiet -Ausgebauter Dachboden mit Galeriecharakter Das zentrale Highlight des großen Wohn-/Essbereiches ist der moderne Kaminofen, welcher die wohnliche Atmosphäre des Raumes unterstreicht und für gemütliche Abende sorgt. Abgerundet wird dieses Haus durch ein großes Parkangebot. Eine Garage, ein Carport, sowie weitere Außenstellplätze stehen Ihnen zu Verfügung.

??????? ???????: 24211030 - 56237 Wittgert

???????????????? ???? ??????????

Modernisierungen:

2001:

- Austausch der Fenster im EG/KG durch hochwertige Schüco Kunststofffenster mit Wärmeschutzverglasung
- Austausch der Böden im EG/KG
- Größtenteils Erneuerung der Elektrik
- Innenwände neu verputzt

2006:

- Ausbau des Dachbodens inkl. Dachisolierung (Fenster, Heizkörper, Böden, Elektrik)
- Sanierung Badezimmer im KG (Wasserleitungen, Elektrik, Putz, Fliesen, Möblierung, etc.)

2007:

- Einbau der neuen Gas Brennwertheizung

2008:

- Giebel verschiefert

2011:

- Renovierung des Küchenraums inkl. Einbau einer neuen Küche

2018:

- Neuer Kaminofen
- Holzunterstand hinter der Garage für weitere Staufläche

2019:

- Sanierung Badezimmer im EG (Wasserleitungen, Elektrik, Putz, Fliesen, Möblierung, etc.)

2020:

- Austausch des Garagentors

2021:

- Außenputz des Hauses erneuert

??????? ???????: 24211030 - 56237 Wittgert

??? ??? ??? ????????????

Wittgert gehört der Verbandsgemeinde Ransbach-Baumbach an. Bis zum A3-Anschluß sind es ca. 6 km. Höhr-Grenzhausen liegt ca.11 km entfernt. Koblenz erreichen Sie in nur 28 km. Im Ort selber befinden sich Kindergarten und Grundschule. Weiterführende Schulen in Höhr-Grenzhausen, Dierdorf, Selters und Ransbach-Baumbach sind mit Schulbussen bequem zu erreichen. Der kleine Dorfmarkt mit Bäckerei und Café bietet die Versorgung mit alltäglichen Lebensmitteln. Eine hausärztliche Versorgung ist vor Ort vorhanden. Das gut aufgestellte Vereinsleben in Wittgert und den umliegenden Gemeinden bietet umfassende Möglichkeiten der Freizeitgestaltung.

??????? ????????: 24211030 - 56237 Wittgert

????? ???????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.3.2034. Endenergiebedarf beträgt 151.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1975. 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 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.



???????? ??????????: 24211030 - 56237 Wittgert

????????????? ???????????????????

??? ??????????????? ??????????????, ??????????????? ?? ?? ?????????? ??????????????? ???:

Florian Bender

---

Casinostraße 3-5 Koblenz  
E-Mail: koblenz@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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