

Weikersburg

# Erste Reihe mit Fernblicklage in Weikersburg

Objektnummer: 24014017



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

KAUFPREIS: 1.290.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 248 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5

Objektnummer: 24014017 - 56191 Weitersburg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24014017 - 56191 Weitersburg

## Auf einen Blick

|              |                                     |             |                                                                           |
|--------------|-------------------------------------|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Objektnummer | 24014017                            | Kaufpreis   | 1.290.000 EUR                                                             |
| Wohnfläche   | ca. 248 m²                          | Wohnungstyp | Maisonette                                                                |
| Etage        | 1                                   | Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zimmer       | 5                                   |             |                                                                           |
| Schlafzimmer | 2                                   |             |                                                                           |
| Badezimmer   | 2                                   |             |                                                                           |
| Baujahr      | 2024                                | Bauweise    | Massiv                                                                    |
| Stellplatz   | 1 x Tiefgarage, 25000 EUR (Verkauf) | Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Balkon                                                |

Objektnummer: 24014017 - 56191 Weitersburg

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                    |                                                                            |
|--------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Heizungsart        | Fußbodenheizung                                                            |
| Befuerung          | Luft/Wasser-<br>Wärmepumpe                                                 |
| Energieinformation | Zum Zeitpunkt der<br>Anzeigenerstellung<br>lag kein<br>Energieausweis vor. |

Objektnummer: 24014017 - 56191 Weitersburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24014017 - 56191 Weitersburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24014017 - 56191 Weitersburg

## Die Immobilie



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**FOCUS**  
**TOP**  
NATIONALER  
KREISTISCHER  
2024  
11.000.000 €  
10.000.000 €  
10.000.000 €  
10.000.000 €

**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

**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)

Objektnummer: 24014017 - 56191 Weitersburg

## Die Immobilie

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

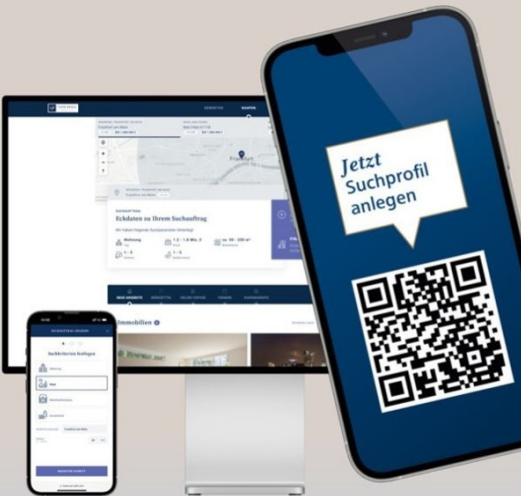


[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

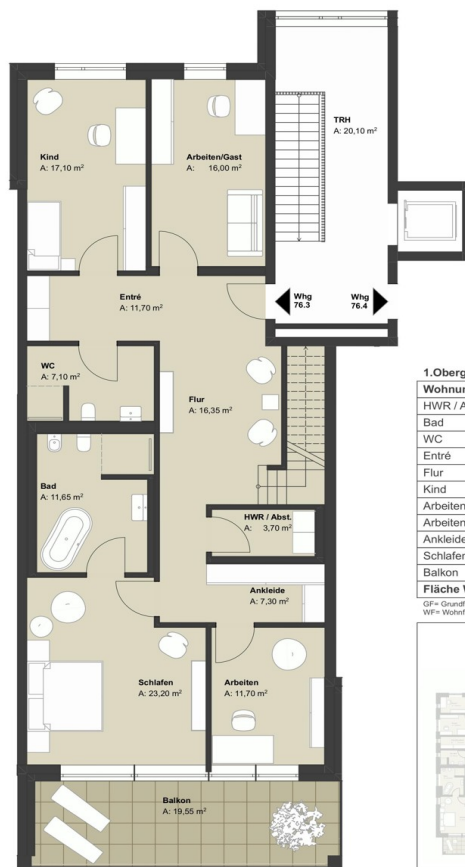
Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.



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

Objektnummer: 24014017 - 56191 Weitersburg

# Grundrisse

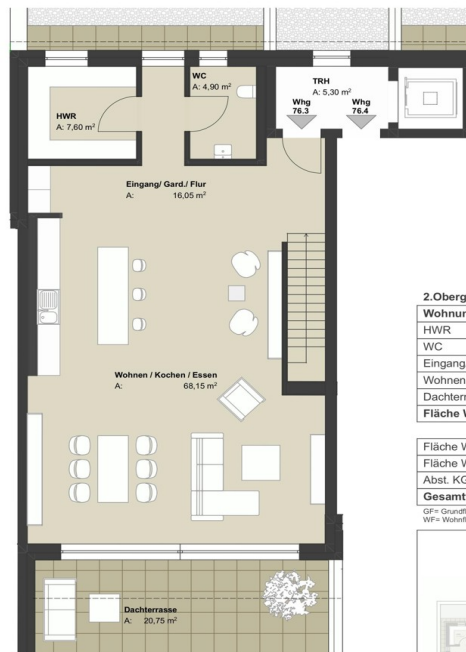


## 1.Obergeschoss

| Wohnung 76.3          | GF*          | WF*          |
|-----------------------|--------------|--------------|
| HWR / Abst.           | ca. 3,70 m²  | ca. 3,70 m²  |
| Bad                   | ca. 11,65 m² | ca. 11,65 m² |
| WC                    | ca. 7,10 m²  | ca. 7,10 m²  |
| Entrée                | ca. 11,70 m² | ca. 11,70 m² |
| Flur                  | ca. 16,35 m² | ca. 16,35 m² |
| Kind                  | ca. 17,10 m² | ca. 17,10 m² |
| Arbeiten/Gast         | ca. 16,00 m² | ca. 16,00 m² |
| Arbeiten              | ca. 11,70 m² | ca. 11,70 m² |
| Ankleide              | ca. 7,30 m²  | ca. 7,30 m²  |
| Schlafen              | ca. 23,20 m² | ca. 23,20 m² |
| Balkon                | ca. 19,55 m² | ca. 9,80 m²  |
| Fläche Whg. 76.3 1.OG | ca.145,35 m² | ca.135,60 m² |

GF= Grundfläche  
WF= Wohnfläche

1.OG



## 2.Obergeschoss

| Wohnung 76.3                 | GF*                 | WF*                 |
|------------------------------|---------------------|---------------------|
| HWR                          | ca. 7,60 m²         | ca. 7,60 m²         |
| WC                           | ca. 4,90 m²         | ca. 4,90 m²         |
| Eingang/ Gard./ Flur         | ca. 16,05 m²        | ca. 16,05 m²        |
| Wohnen / Essen / Kochen      | ca. 68,15 m²        | ca. 68,15 m²        |
| Dachterrasse                 | ca. 20,75 m²        | ca. 10,40 m²        |
| <b>Fläche Whg. 76.3 2.OG</b> | <b>ca.117,45 m²</b> | <b>ca.107,10 m²</b> |

|                       |                     |                     |
|-----------------------|---------------------|---------------------|
| Fläche Whg. 76.3 1.OG | ca.145,35 m²        | ca.135,60 m²        |
| Fläche Whg. 76.3 2.OG | ca.117,45 m²        | ca.107,10 m²        |
| Abst. KG              | ca. 5,90 m²         | ca. 5,90 m²         |
| <b>Gesamtfläche</b>   | <b>ca.268,70 m²</b> | <b>ca.248,60 m²</b> |

GF= Grundfläche  
 WF= Wohnfläche



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24014017 - 56191 Weikersburg

## Ein erster Eindruck

Sichern Sie sich jetzt schon Ihren Logenplatz. In beliebter Höhenlage von Weikersburg 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)

Objektnummer: 24014017 - 56191 Weitersburg

## Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 24014017 - 56191 Weitersburg

## Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 24014017 - 56191 Weikersburg

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Florian Bender

---

Casinostraße 3-5, 56068 Koblenz

Tel.: +49 261 - 97 36 907 0

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)