

Liebshausen

# Mediterranes Zuhause mit stilvollem Ambiente und gepflegtem Garten

Objektnummer: 24014131



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

KAUFPREIS: 575.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 220 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 690 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24014131 - 55494 Liebshausen

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

Objektnummer: 24014131 - 55494 Liebshausen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24014131
Wohnfläche	ca. 220 m <sup>2</sup>
Dachform	Walmdach
Zimmer	6
Schlafzimmer	2
Badezimmer	3
Baujahr	2001
Stellplatz	3 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	575.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24014131 - 55494 Liebshausen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	61.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	01.03.2026	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	2001

Objektnummer: 24014131 - 55494 Liebshausen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24014131 - 55494 Liebshausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24014131 - 55494 Liebshausen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24014131 - 55494 Liebshausen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24014131 - 55494 Liebshausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24014131 - 55494 Liebshausen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24014131 - 55494 Liebshausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24014131 - 55494 Liebshausen

## Die Immobilie



**VP 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**  
WÄRDIGER  
KUNDENRAT  
2024  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

**VP**  
Beste Immobilienmakler  
2022  
★★★★★  
Top 1000  
IMMOBILIEN  
KOBLENZ  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

**Capital**  
REALTY AGENCY  
Top-Makler Koblenz  
★★★★★  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ



Objektnummer: 24014131 - 55494 Liebshausen

## Die Immobilie

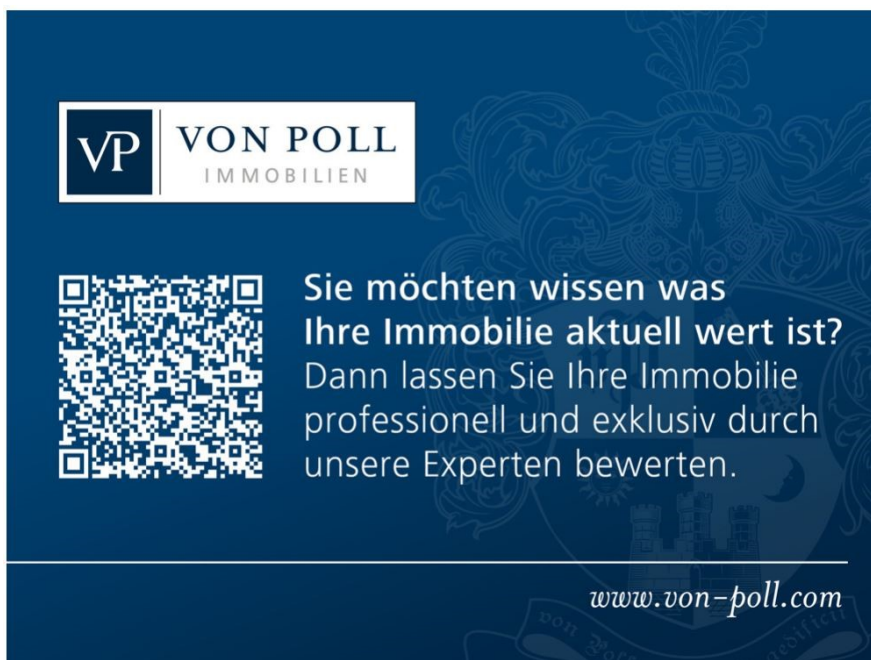


**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN


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)

Objektnummer: 24014131 - 55494 Liebshausen

## Die Immobilie

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG



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!



Objektnummer: 24014131 - 55494 Liebshausen

## Ein erster Eindruck

Dieses mediterrane Einfamilienhaus, im Jahr 2001 erbaut, steht am Rande eines gepflegten Wohngebiets und bietet eine perfekte Kombination aus Eleganz und Komfort. Besonderheiten: - Hochwertige Ausstattung - Absolute Privatsphäre im gepflegten Garten mit mehreren Terrassen (teils überdacht) - Wintergarten, den man dank exklusiver Beschattung auch sonnengeschützt genießen kann - Hauptschlafzimmer mit Bad en Suite, eigenem Balkon und XXL-Ankleidezimmer - Großer Keller mit Sauna, Fitnessstudio, Hauswirtschaftsraum und reichlich Abstellmöglichkeiten - Garage und zusätzliche Außenstellplätze Der großzügige Wohnbereich wurde im Zuge einer Umgestaltung erweitert. Sollte der Bedarf bestehen, könnte dieser problemlos wieder in seinen ursprünglichen Zustand versetzt werden, um ein weiteres Schlafzimmer zu schaffen.

Objektnummer: 24014131 - 55494 Liebshausen

## Alles zum Standort

Liebshausen bietet eine attraktive Lage mit hervorragender Verkehrsanbindung. Die Nähe zur Autobahn ermöglicht eine schnelle und bequeme Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Regionen (ca. 10 Minuten zur nächsten Autobahnauffahrt). Einkaufsmöglichkeiten sind in nur wenige Autominuten entfernt. Die nächsten Supermärkte befinden sich in den benachbarten Orten, wie beispielsweise in Simmern (ca. 5 Minuten mit dem Auto). Kindergärten, Schulen und Ärzte erreichen Sie ebenfalls in den benachbarten Orten. Auch für Reisende ist Liebshausen ideal gelegen, da mehrere Flughäfen in kurzer Distanz erreichbar sind (ca. 50 Minuten zum Flughafen Frankfurt-Hahn, ca. 1 Stunde zum Flughafen Frankfurt am Main).



Objektnummer: 24014131 - 55494 Liebshausen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.3.2026.  
Endenergieverbrauch beträgt 61.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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.

Objektnummer: 24014131 - 55494 Liebshausen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)