

Andernach

Gepflegtes Einfamilienhaus in gehobener Wohnlage

Objektnummer: 24014078



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 599.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 170 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 450 m²

Objektnummer: 24014078 - 56626 Andernach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24014078 - 56626 Andernach

Auf einen Blick

Objektnummer	24014078
Wohnfläche	ca. 170 m ²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	2003
Stellplatz	1 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	599.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 15 m ²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24014078 - 56626 Andernach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	122.00 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	15.02.2025	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2003

Objektnummer: 24014078 - 56626 Andernach

Die Immobilie



Objektnummer: 24014078 - 56626 Andernach

Die Immobilie



Objektnummer: 24014078 - 56626 Andernach

Die Immobilie



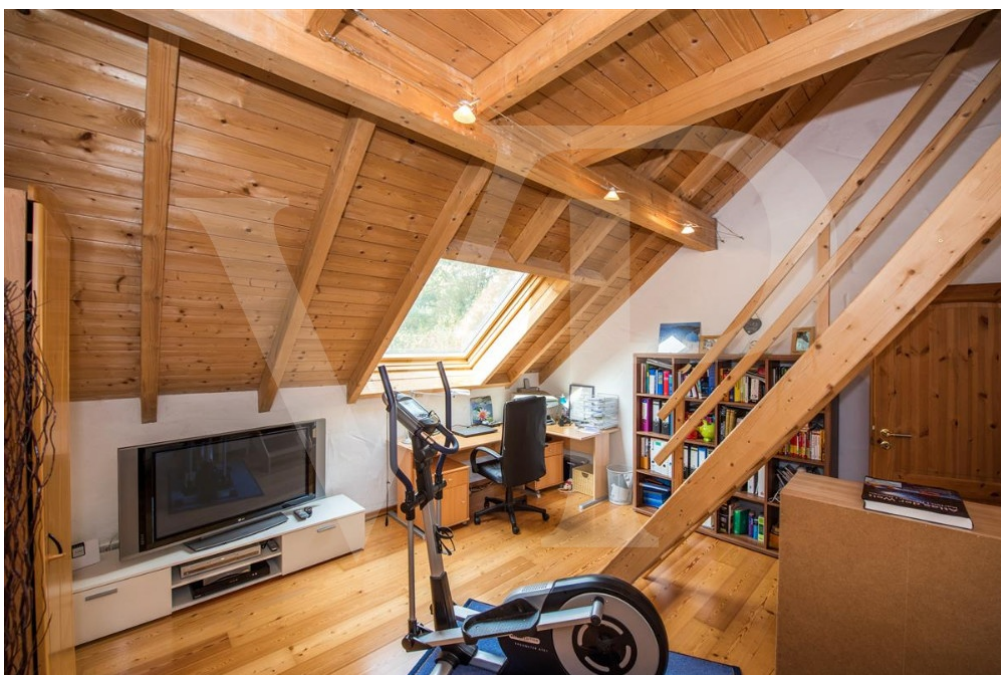
Objektnummer: 24014078 - 56626 Andernach

Die Immobilie



Objektnummer: 24014078 - 56626 Andernach

Die Immobilie



Objektnummer: 24014078 - 56626 Andernach

Die Immobilie





VON POLL
IMMOBILIEN®

Objektnummer: 24014078 - 56626 Andernach

Die Immobilie



VP VON POLL
IMMOBILIEN

FOCUS
TOP
NATIONALER
AKKREDITIERER
2024
VERGLEICH
IMMOBILIEN
FAKT-FELD

VP
Bank Immobilienstars
2022
★★★★★
Im Jahr 2022
ausgezeichnet in Europa
VON POLL IMMOBILIEN
KOBLENZ

Capital
RECHTSANWALT
TOP-MAKLER KOBLENZ
★★★★★
RECHTSANWALT
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

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!

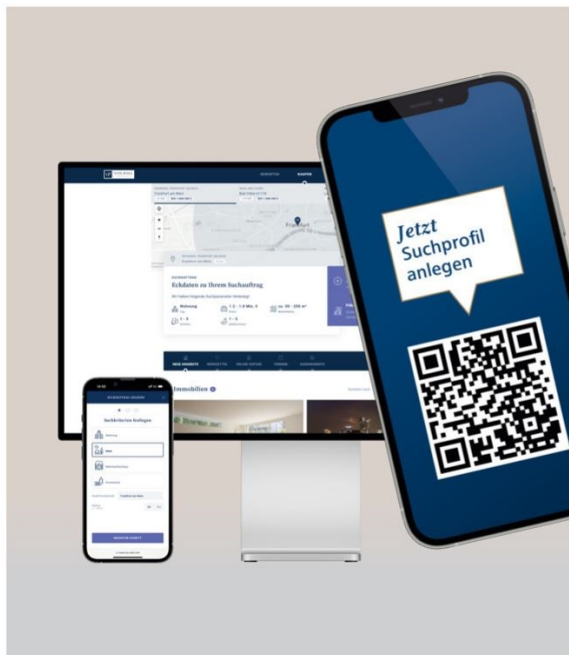


www.vp-finance.de

www.von-poll.com

Objektnummer: 24014078 - 56626 Andernach

Die Immobilie



VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG

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.op-finance.de

Objektnummer: 24014078 - 56626 Andernach

Ein erster Eindruck

Dieses sehr gepflegte, ca. 185 m² große Einfamilienhaus wurde 2003 auf einem ca. 450 m² großen Grundstück im Landhausstil errichtet und befindet sich in einem beliebten und zentrumsnahen Neubaugebiet von Andernach. Schon beim ersten Betreten werden Sie von dem freundlich gestalteten Eingangsbereich empfangen und im Inneren laden die verwendeten, warmen Materialien direkt zum Wohlfühlen ein. Über den großzügigen, hellen Wohn- und Essbereich mit bodentiefen Fenstern, Kaminofen und direktem Terrassenzugang gelangen Sie in die halb offene Einbauküche mit einer kleinen Speisekammer. Ein angrenzendes Zimmer kann ideal als Büro oder Gästezimmer genutzt werden. Im Obergeschoss verfügt das Haus über drei helle Schlafzimmer und ein großes Badezimmer mit Eckbadewanne sowie Tageslicht. Ein Fassadenanstrich, Erneuerung der Entkalkungsanlage und Austausch der Poolpumpe wurden durchgeführt. Eine Doppelgarage mit Wirtschaftsraum, eine Fußbodenheizung und ein Außenpool runden dieses schöne Angebot ab.

Objektnummer: 24014078 - 56626 Andernach

Ausstattung und Details

- Gasbrennwertheizung wurde 2016 ausgetauscht (Energieausweis ist noch mit alten Werten aufgeführt)
- Fußbodenheizung
- Einbauküche
- Fünf Zimmer
- Hauswirtschaftsraum
- Kaminofen
- Holzdielenfußboden
- Fassadenanstrich wurde durchgeführt
- Doppelgarage
- Außenpool (Poolpumpe wurde ausgetauscht)
- Wasserenkalkungsanlage wurde erneuert

Objektnummer: 24014078 - 56626 Andernach

Alles zum Standort

Andernach ist eine liebenswerte Kleinstadt direkt am Mittelrhein und zugleich eine der ältesten Städte Deutschlands. Neben hervorragenden kulturellen Angeboten wie z.B. dem Geysir oder der Burg Namedy mit ihren zahlreichen Events finden Sie eine gute Infrastruktur mit Ärzten, Kliniken, Kindergärten und allen Schularten. Ergänzend dazu garantiert Ihnen die Nähe zu Koblenz und Bonn eine Vielfalt an qualifizierten Ausbildungsmöglichkeiten und kulturellen Veranstaltungen. Zahlreiche Sportvereine bieten die Möglichkeit verschiedensten Hobbies nachzugehen. Naturverbundene finden in den schönen Naherholungsgebieten von Andernach Ruhe und Entspannung. Verkehrsanbindung: Durch die optimale Anbindung an die B9 erreichen Sie die Zentren von Koblenz in ca. 15 min., Bonn in ca. 30 min. und Köln in ca. 60 min.

Objektnummer: 24014078 - 56626 Andernach

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.2.2025. Endenergieverbrauch beträgt 122.00 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003. Die Energieeffizienzklasse ist D. **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: 24014078 - 56626 Andernach

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Florian Bender

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com