

Andernach

# Anwesen mit zwei Häusern in bester Lage von Andernach

Objektnummer: 24014087



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

**KAUFPREIS: 745.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 254 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 828 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24014087 - 56626 Andernach

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

Objektnummer: 24014087 - 56626 Andernach

## Auf einen Blick

Objektnummer	24014087	Kaufpreis	745.000 EUR
Wohnfläche	ca. 254 m <sup>2</sup>	Haus	
Dachform	Walmdach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Modernisierung / Sanierung	2018
Zimmer	7	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	4	Nutzfläche	ca. 130 m <sup>2</sup>
Badezimmer	3	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche
Baujahr	1966		
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage		

Objektnummer: 24014087 - 56626 Andernach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer	Endenergiebedarf	239.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	13.08.2034	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24014087 - 56626 Andernach

## Die Immobilie



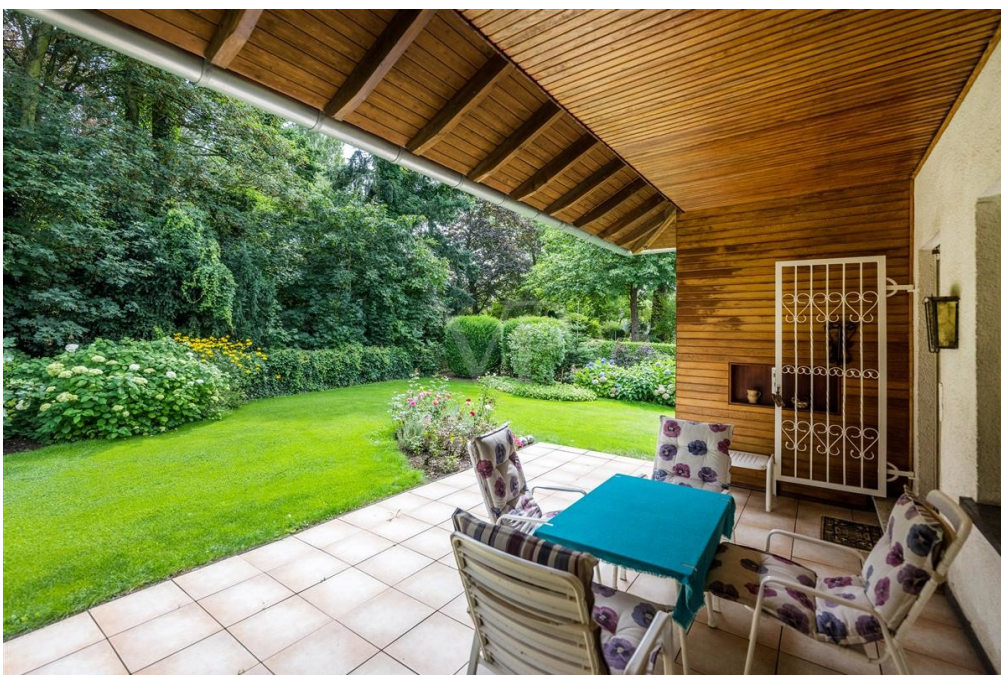
Objektnummer: 24014087 - 56626 Andernach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24014087 - 56626 Andernach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24014087 - 56626 Andernach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24014087 - 56626 Andernach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24014087 - 56626 Andernach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24014087 - 56626 Andernach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24014087 - 56626 Andernach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24014087 - 56626 Andernach

## 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**  
WALDHEIM UND  
KOBLENZ  
2024  
www.focus-  
immobilien.de  
IMT - #102

**VP**  
Beste Immobilienfirma  
2022  
★★★★★  
Top 1000  
Immobilienfirmen  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

**Capital**  
REALTY AGENCIES  
Top-Makler Koblenz  
★★★★★  
Immobilien.de  
von Poll Immobilien

Objektnummer: 24014087 - 56626 Andernach

## 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: 24014087 - 56626 Andernach

## Die Immobilie

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)

Objektnummer: 24014087 - 56626 Andernach

## Grundrisse



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: 24014087 - 56626 Andernach

## Ein erster Eindruck

Eingebettet in ein parkähnliches, sonniges Grundstück liegen die beiden aktuell miteinander verbunden Häuser, sehr ruhig und privat gelegen auf dem Kirchberg. Haus 1 Bungalow (1966) - ca. 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche - großzügige, helle Raumaufteilung - repräsentativer Eingangsbereich - 4 Zimmer - sonnige, überdachte Terrasse - sehr gepflegter und alteingewachsener Garten - Bad und Gäste WC - sehr gute individuelle Umgestaltung möglich Haus 2 (1996) - ca. 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche - große, sonnige Terrasse - offener Wohn-Essbereich - sehr gepflegter Gartenbereich - 3 Zimmer - Bad und Gäste WC - EBK Die Häuser haben völlig voneinander getrennte Eingangsbereiche und sind aktuell nur über den Keller miteinander verbunden. Die Gärten und Terrassen sind ebenfalls voneinander trennbar, sodass auch eine offizielle Teilung denkbar ist. Eine Verbindung der Häuser für eine Gesamtnutzung ist ebenfalls möglich. Die große Doppelgarage und zwei Stellplätze runden dieses besondere Angebot ab. (Ein Energieausweis lag zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung noch nicht vor)

**Objektnummer: 24014087 - 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: 24014087 - 56626 Andernach**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.8.2034. Endenergiebedarf beträgt 239.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1966. Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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: 24014087 - 56626 Andernach

## 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)