

Kadenbach

# Kombination aus Gartenparadies und Traumhausfaktor in gehobener Nachbarschaft

Objektnummer: 23211087



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

**KAUFPREIS: 685.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 260 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 533 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 23211087 - 56337 Kadenbach

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

Objektnummer: 23211087 - 56337 Kadenbach

## Auf einen Blick

Objektnummer	23211087	Kaufpreis	685.000 EUR
Wohnfläche	ca. 260 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	6	Zustand der Immobilie	gepflegt
Schlafzimmer	4	Bauweise	Massiv
Badezimmer	3	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Einbauküche, Balkon
Baujahr	1994		
Stellplatz	1 x Freiplatz, 2 x Garage		

Objektnummer: 23211087 - 56337 Kadenbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	99.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	24.10.2033	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1994

Objektnummer: 23211087 - 56337 Kadenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 23211087 - 56337 Kadenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 23211087 - 56337 Kadenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 23211087 - 56337 Kadenbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 23211087 - 56337 Kadenbach

## Die Immobilie



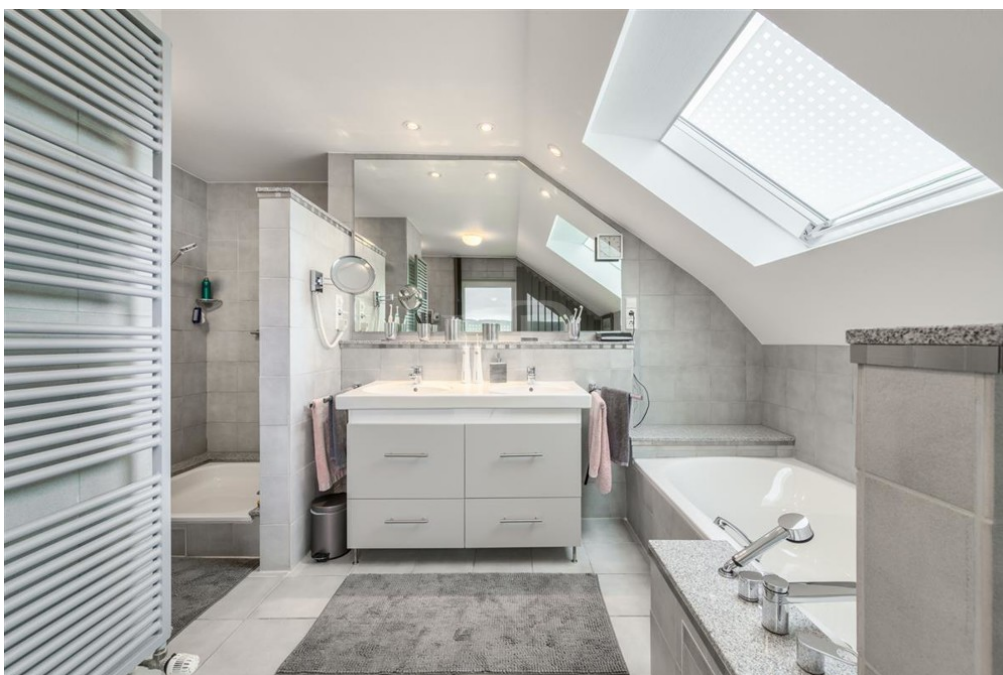
Objektnummer: 23211087 - 56337 Kadenbach

## Die Immobilie



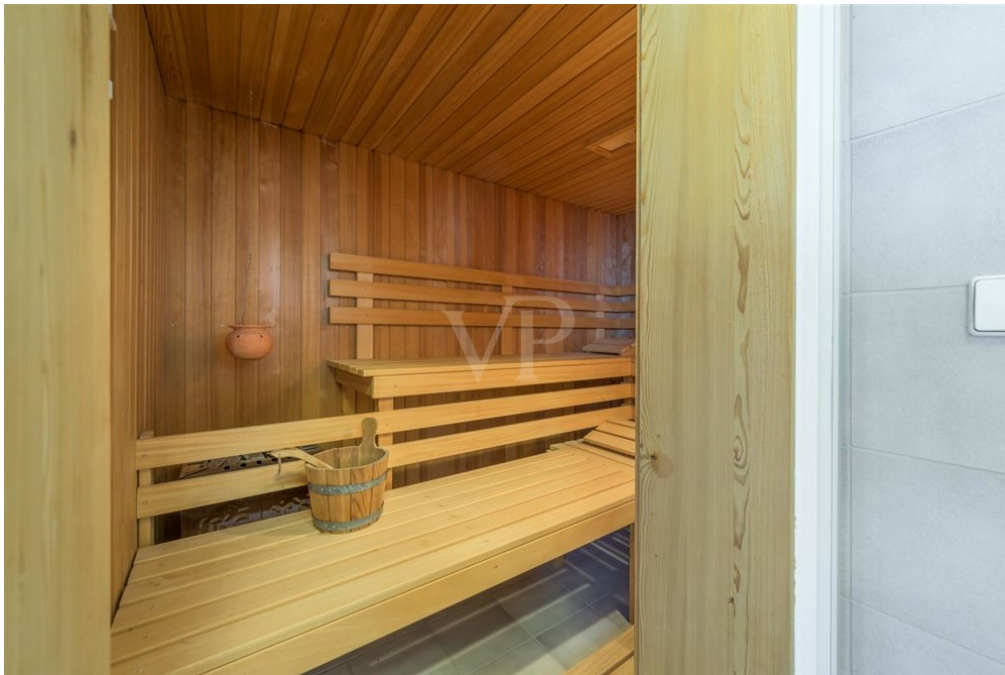
Objektnummer: 23211087 - 56337 Kadenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 23211087 - 56337 Kadenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 23211087 - 56337 Kadenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 23211087 - 56337 Kadenbach

## Die Immobilie



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

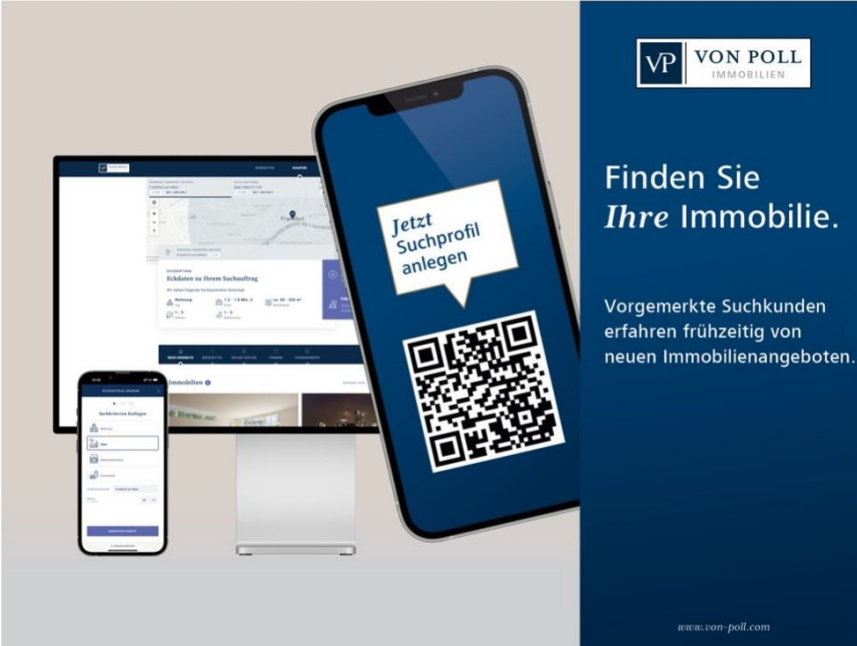
Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team.

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**  
NATIONALER  
AKKREDITIERER  
2024  
VON POLL IMMOBILIEN  
FAKT-FELD

**VP**  
Bank Immobilienstars  
2022  
★★★★★  
Im Jahr 2022  
ausgezeichnete  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

**Capital**  
RECHTSANWALT  
Top-Makler Koblenz  
★★★★★  
VON POLL IMMOBILIEN



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Objektnummer: 23211087 - 56337 Kadenbach

## Die Immobilie



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)

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: 23211087 - 56337 Kadenbach

## Ein erster Eindruck

Harmonische Eleganz in ruhiger Lage – Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung Dieses architektonisch exklusive Haus bietet Ihnen auf einer großzügigen Wohnfläche von ca. 260 m<sup>2</sup> hohe Wohnqualität mit edlen Highlights, plaziert auf einem ca. 533 m<sup>2</sup> großen sonnenverwöhnten Grundstück. Neben einem großzügigen Wohn-, Ess- und Kochbereich mit Fernblick verfügt diese Immobilie über drei Schlafzimmer, zwei davon mit Bad en Suit. Besondere Merkmale: -Sauna im Hauptbadezimmer -Hochwertige, maßangefertigte Einbauten -Uneinsehbarer Garten mit Gartenteich und überdachtem Außensitz -Mehrere Balkone und Sonnenterrassen -Regenwasserzisterne ( 4.000 l ) - Einliegerwohnung in gleicher gehobener Qualität wie Hauptwohnung als Einnahmequelle oder Mehrgenerationen-Option Einen besonderen Komfort bietet die Doppelgarage ( inkl. Wallbox ) mit Zugang zum Haus und ein Außenstellplatz.



**Objektnummer: 23211087 - 56337 Kadenbach**

## Alles zum Standort

Die Verkehrsanbindung von Kadenbach macht den Ort zu einem günstiggelegenen Ausgangspunkt für Reisen in die Umgebung und darüber hinaus, sei es beruflich oder für Freizeitwecke. Kadenbach ist über die Landesstraße L318 mit der umliegenden Region verbunden. Die nächstgelegenen Städte Montabaur (mit Anschluss an die ICE Schnellbahntrasse Köln-Frankfurt), Höhr-Grenzhausen und Koblenz erreichen Sie in jeweils ca. 15 Minuten. Die nächstgrößere Stadt Bad Ems erreichen Sie in ca. 10 Minuten. Der Nachbarort Neuhäusel verfügt über ein breites Spektrum an Einrichtungen, darunter Grundschule, Kindergarten und alle erforderlichen Einkaufsmöglichkeiten des alltäglichen Bedarfs. Zudem ist für die medizinische Versorgung in Neuhäusel gut gesorgt.

Objektnummer: 23211087 - 56337 Kadenbach

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.10.2033. Endenergieverbrauch beträgt 99.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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: 23211087 - 56337 Kadenbach

## 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)