

Kobern-Gondorf

# Besondere Gelegenheit: Idyllisches Villenanwesen mit unverbaubarem Blick

Objektnummer: 24014063



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

**KAUFPREIS: 1.650.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 500 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 4.100 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24014063 - 56330 Kobern-Gondorf

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

Objektnummer: 24014063 - 56330 Kobern-Gondorf

## Auf einen Blick

Objektnummer	24014063
Wohnfläche	ca. 500 m <sup>2</sup>
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	1980

Kaufpreis	1.650.000 EUR
Haustyp	Villa
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 400 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24014063 - 56330 Kobern-Gondorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Energieausweis gültig bis	15.07.2034	Endenergieverbrauch	146.30 kWh/m <sup>2</sup> a
		Energie-Effizienzklasse	E
		Baujahr laut Energieausweis	1980

Objektnummer: 24014063 - 56330 Kobern-Gondorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24014063 - 56330 Kobern-Gondorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24014063 - 56330 Kobern-Gondorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24014063 - 56330 Kobern-Gondorf

## Die Immobilie





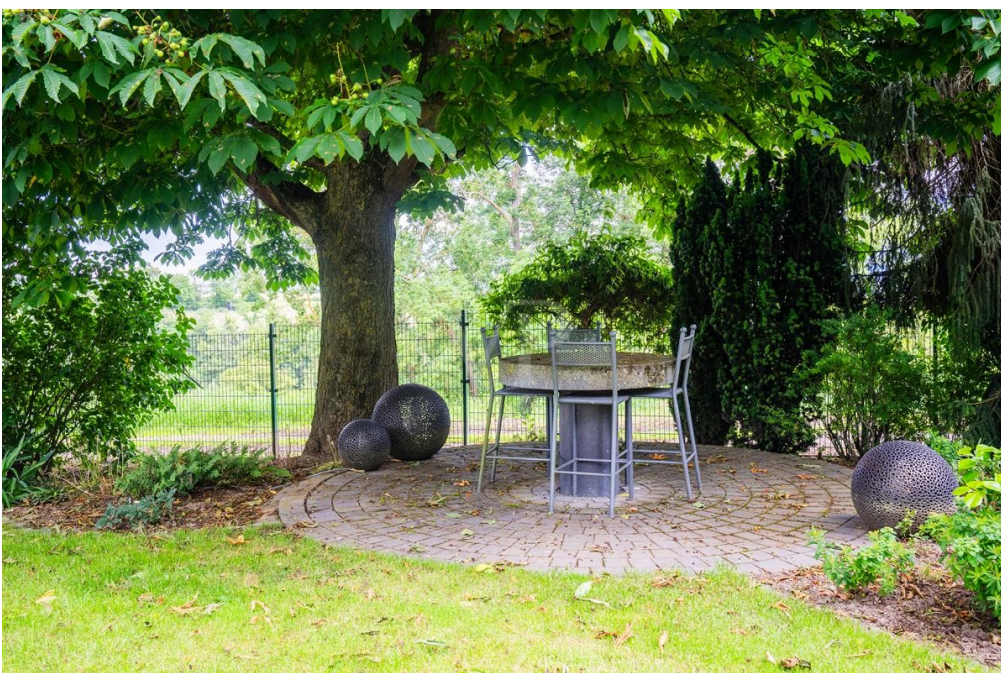
Objektnummer: 24014063 - 56330 Kobern-Gondorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24014063 - 56330 Kobern-Gondorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24014063 - 56330 Kobern-Gondorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24014063 - 56330 Kobern-Gondorf

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**FOCUS**  
**TOP**  
NATIONALER  
AKKREDITIERER  
2024  
VERGLEICH  
IMMOBILIEN  
FAKT-FELD

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

**Capital**  
RECHTSANWALT  
TOP-MAKLER KOBLENZ  
★★★★★  
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)



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: 24014063 - 56330 Kobern-Gondorf

## 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!

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG

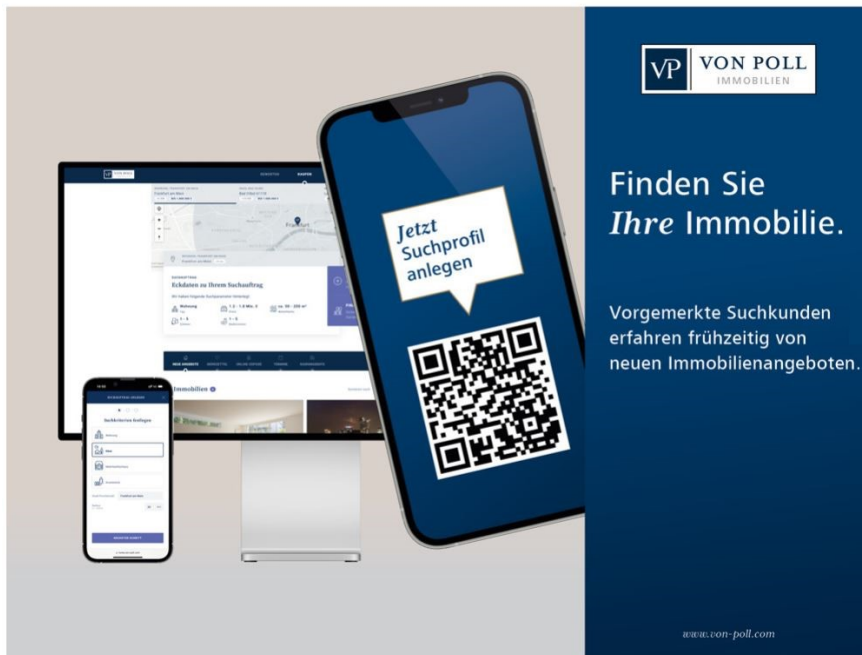
### PREMIUM FINANZIERUNGSSERVICE MIT VON POLL FINANCE

- 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



Objektnummer: 24014063 - 56330 Kobern-Gondorf

## 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)

**Objektnummer: 24014063 - 56330 Kobern-Gondorf**

## Ein erster Eindruck

Zwischen Lonning und Kobern-Gondorf, idyllisch im Feld gelegen, bietet sich Ihnen hier die seltene Gelegenheit, fernab vom Trubel, Stress und Lärm sich Ihren persönlichen Rückzugsort zu schaffen. Das Anwesen umfasst mehrere Gebäude mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 500 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie ca. 400 m<sup>2</sup> Nutzfläche und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Highlights: -Privatsphäre durch Lage im Außenbereich -Haupthaus ( 2 Aufzüge) sowie große Teile des Gartens barrierefrei - Großes Hallenschwimmbad -Ideal für Tierhaltung - Büro- oder Gästehaus - Holzhaus mit kleinem Wohn- und Schlafbereich - Großes Gewächshaus (ca. 25 m<sup>2</sup>, elektrisch beheizt) - Überdachter Hundezwinger - Eigener Brunnen Da sich die Gebäude im Außenbereich befinden, können Modernisierungen nur im Bestand und Erweiterungen nur nach Absprache der Gemeinde erfolgen. Das Anwesen wird sehr angenehm durch eine zugepachtete Fläche um ca. 3.800 m<sup>2</sup> erweitert (hiervon sind ca. 1.800 m<sup>2</sup> als Wiese mit Obstbäumen eingefriedet). Dies kann wahlweise übernommen werden. Mehrere Garagen, Außenstellplätze sowie die Nähe zum Wohngebiet „Wohnen mit Pferd“, die gute Anbindung an die A48 und die Lage zur idyllischen Mosel runden dieses besondere Angebot ab.

**Objektnummer: 24014063 - 56330 Kobern-Gondorf**

## Alles zum Standort

Dieses prestigeträchtige Anwesen befindet sich in Alleinlage mit einer atemberaubenden Fernsicht über Eifel und Hunsrück. Kobern-Gondorf ist eine Ortsgemeinde an der Untermosel im rheinland-pfälzischen Landkreis Mayen-Koblenz und ist ein staatlich anerkannter Fremdenverkehrsort. Mit der Lage am linken Moselufer ist Kobern-Gondorf etwa 17 Kilometer von Koblenz und etwa 33 Kilometer von Cochem entfernt. Die traditionsreiche Gemeinde mit ca. 3500 Einwohnern verfügt über ein reichhaltiges Angebot an Kultur- und Freizeitangeboten. Geografisch liegt der Weinort in der Region Untermosel – einer der wärmsten Gebiete Deutschlands. Steile Schieferterrassen klettern vom Moselufer aus schroff himmelwärts und umrahmen den reizenden Weinort, der sich sanft an die Mosel schmiegt.



Objektnummer: 24014063 - 56330 Kobern-Gondorf

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.7.2034. Endenergieverbrauch beträgt 146.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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: 24014063 - 56330 Kobern-Gondorf

## 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)