

Kruft

# Energieeffizientes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung im ruhigen Neubaugebiet

Property ID: 23014122



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

**PURCHASE PRICE: 549.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 175 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 434 m<sup>2</sup>**

Property ID: 23014122 - 56642 Krufft

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 23014122 - 56642 Krufft

## At a glance

Property ID	23014122
Living Space	ca. 175 m <sup>2</sup>
Available from	According to the arrangement
Rooms	6
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Year of construction	2016
Type of parking	3 x Outdoor parking space

Purchase Price	549.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Usable Space	ca. 0 m <sup>2</sup>
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 23014122 - 56642 Krufft

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	43.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	28.01.2026	Energy efficiency class	A

Property ID: 23014122 - 56642 Krufft

## The property



Property ID: 23014122 - 56642 Krufft

## The property



Property ID: 23014122 - 56642 Krufft

## The property



Property ID: 23014122 - 56642 Krufft

## The property





Property ID: 23014122 - 56642 Krufft

## The property



Property ID: 23014122 - 56642 Krufft

## The property



Property ID: 23014122 - 56642 Krufft

## The property



**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)

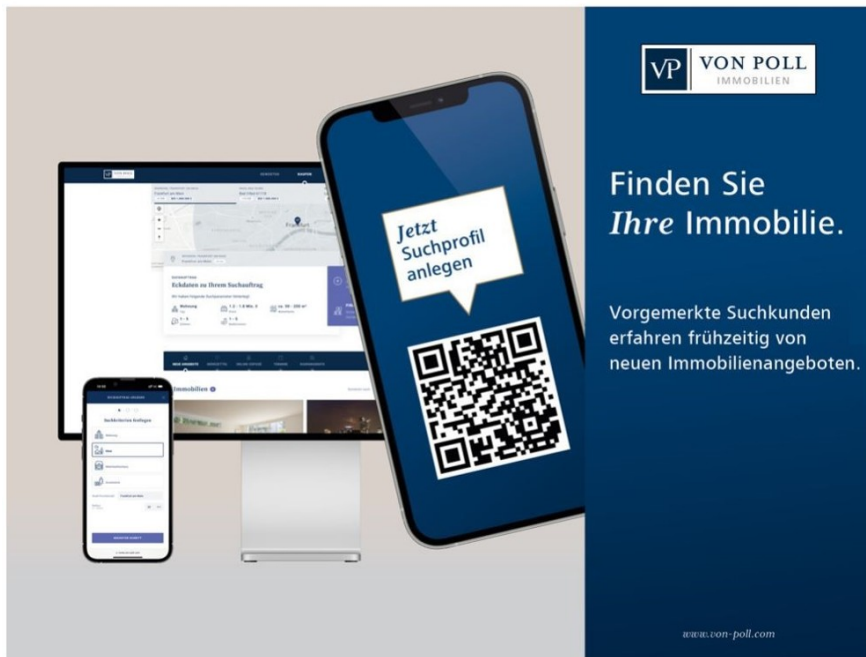
**FOCUS**  
**TOP**  
WALDHEIMER  
KOBLENZ  
2024  
www.von-poll.com  
IMT - #100

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

**Capital**  
REALTY AGENCY  
Top-Makler Koblenz  
★★★★★  
Immobilien  
von Poll Immobilien

Property ID: 23014122 - 56642 Kruft

## The property



**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)

Property ID: 23014122 - 56642 Krufft

## The property

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**

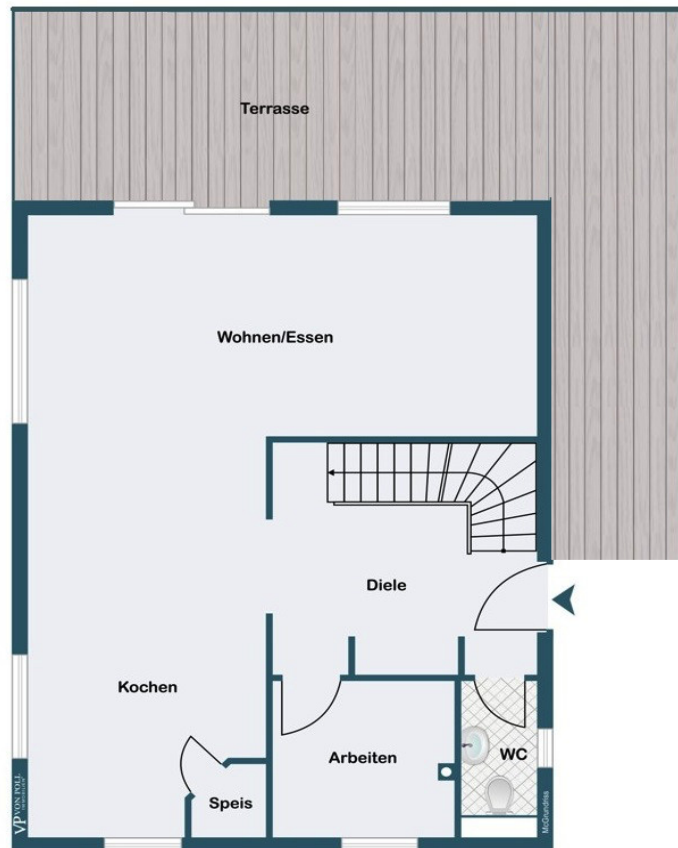
Wir freuen uns darauf, Sie zu beraten!

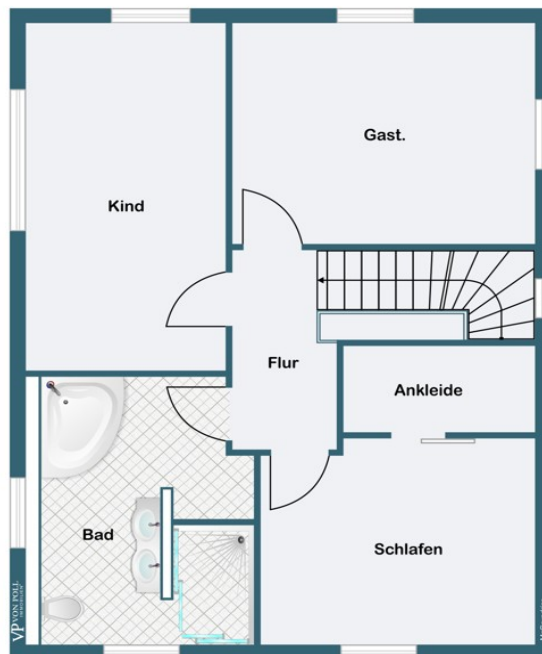


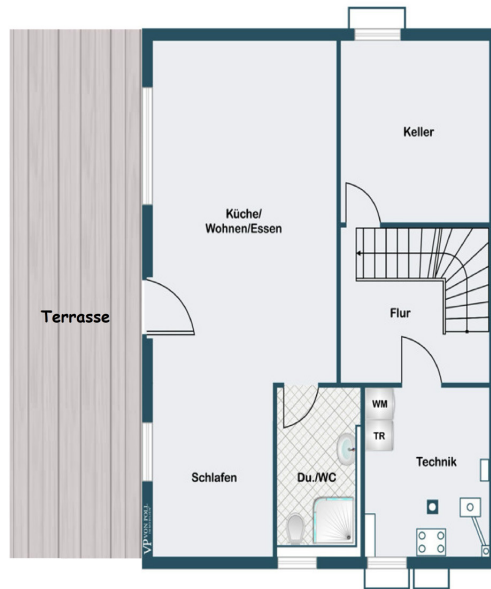
[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

Property ID: 23014122 - 56642 Kruft

## Floor plans







This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.



Property ID: 23014122 - 56642 Krufft

## A first impression

Dieses im Jahr 2016 gebaute Hanse-Haus-Einfamilienhaus befindet sich in einem gefragten Neubaugebiet in Krufft. Auf ca. 136 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt über 2 Etagen, erschließen sich alle Bereiche des familiären Lebens in einem ruhigen Wohngebiet. Zusätzlich steht Ihnen eine ca. 39 m<sup>2</sup> große Einliegerwohnung zur Verfügung. Besonderheiten: - gute Raumaufteilung - großzügiger Wohn-/Essbereich mit angrenzender, sonniger, nach Westen ausgerichteter Terrasse und Garten - modernes Ambiente - LED-Spots im gesamten Haus - viel Stauraum - 3 Stellplätze - Wallbox - elektrische Rollläden - Fußbodenheizung im gesamten Haus inkl. Untergeschoss - Be- und Entlüftungsanlage - Solarthermie / 300l Warmwasser - Energieeffizienzklasse A - gedämmte Außenwände - massiv erbautes Untergeschoss - Glasfaseranschluss - Vollkeller mit 2,30 m Deckenhöhe - barrierefreie Einliegerwohnung mit zusätzlicher, nach Süden ausgerichteter Terrasse Zurzeit sind das Einfamilienhaus sowie die Einliegerwohnung vermietet. Die aktuellen Mieteinnahmen betragen 1.750,00 € (Kaltmiete) im Monat. Die Mieter des Einfamilienhauses ziehen Ende des Jahres 2024 aus, sodass das Haus zum Winter frei steht.

Property ID: 23014122 - 56642 Kruft

## All about the location

Rund 25 Kilometer westlich von Koblenz liegt die Ortsgemeinde Kruft mit ca. 4.000 Einwohnern. Nordwestlich von Kruft bietet das größte Naturschutzgebiet in Rheinland-Pfalz, der Laacher See, vielfältige Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten. Südöstlich von Kruft gibt es mit dem Korretsberg noch ein weiteres Naturschutzgebiet. Kruft liegt nahegelegenen an der B256 und A61. Die Entfernung nach Bonn beträgt ca. 65 km, nach Köln ca. 90 km und nach Frankfurt ca. 140 km. In der näheren Umgebung finden Sie Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants, zwei Kitas, eine Grundschule und verschiedene Arztpraxen.

Property ID: 23014122 - 56642 Kruft

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.1.2026. Endenergiebedarf beträgt 43.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016. Die Energieeffizienzklasse ist A.

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.

Property ID: 23014122 - 56642 Kruft

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)