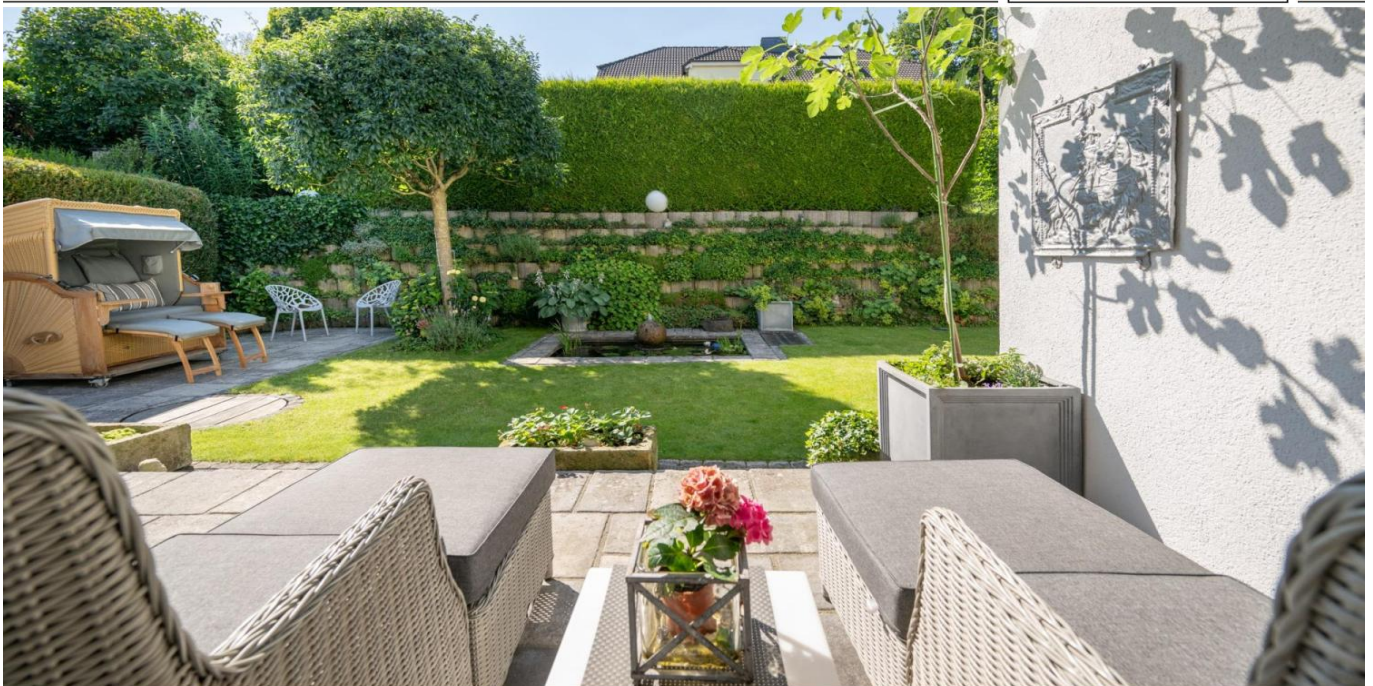


Kadenbach

# Kombination aus Gartenparadies und Traumhausfaktor in gehobener Nachbarschaft

Property ID: 23211087



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

**PURCHASE PRICE: 685.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 260 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 533 m<sup>2</sup>**

Property ID: 23211087 - 56337 Kadenbach

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

Property ID: 23211087 - 56337 Kadenbach

## At a glance

Property ID	23211087
Living Space	ca. 260 m <sup>2</sup>
Roof Type	Gabled roof
Rooms	6
Bedrooms	4
Bathrooms	3
Year of construction	1994
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 2 x Garage

Purchase Price	685.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 23211087 - 56337 Kadenbach

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	99.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	24.10.2033	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1994

Property ID: 23211087 - 56337 Kadenbach

## The property



Property ID: 23211087 - 56337 Kadenbach

## The property



Property ID: 23211087 - 56337 Kadenbach

## The property



Property ID: 23211087 - 56337 Kadenbach

## The property





Property ID: 23211087 - 56337 Kadenbach

## The property



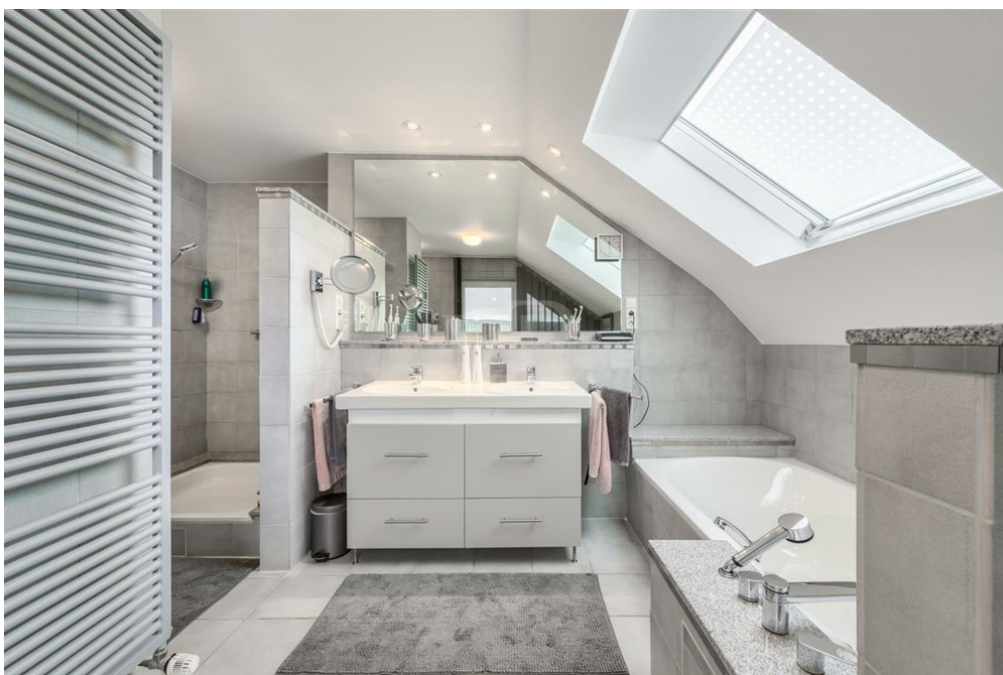
Property ID: 23211087 - 56337 Kadenbach

## The property



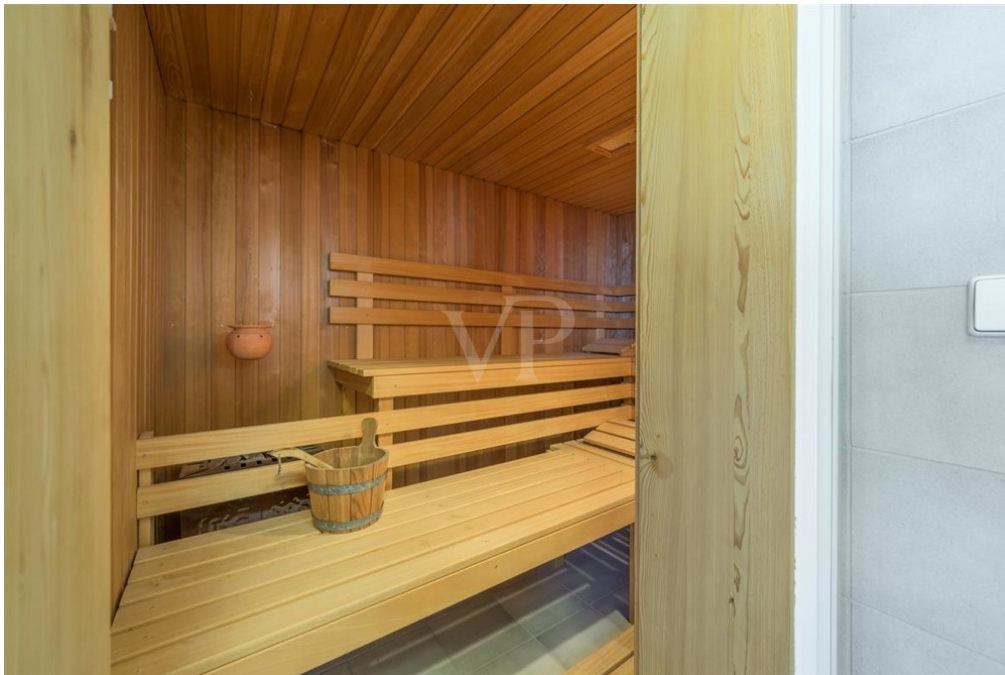
Property ID: 23211087 - 56337 Kadenbach

## The property



Property ID: 23211087 - 56337 Kadenbach

## The property



Property ID: 23211087 - 56337 Kadenbach

## The property



Property ID: 23211087 - 56337 Kadenbach

## The property



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN


**FOCUS**  
**TOP**  
NATIONALER  
AKKREDITIERER  
2024  
VON DER WELT  
WIRTSCHAFTS  
ZEITUNG  
FAKT-FELD

**VP**  
Bank Immobilienstars  
2022  
★★★★★  
TOP 100  
IMMOBILIEN  
MEDIENSTARS IN EUROPE  
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](http://www.von-poll.com)



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Property ID: 23211087 - 56337 Kadenbach

## The property



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)

Property ID: 23211087 - 56337 Kadenbach

## A first impression

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.



**Property ID: 23211087 - 56337 Kadenbach**

## All about the location

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.

Property ID: 23211087 - 56337 Kadenbach

## Other information

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.

Property ID: 23211087 - 56337 Kadenbach

## 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)