

Kruft

# Energieeffizientes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung im ruhigen Neubaugebiet

CODE DU BIEN: 23014122



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

PRIX D'ACHAT: 549.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 175 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 434 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 23014122 - 56642 Krufft

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 23014122 - 56642 Krufft

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	23014122
Surface habitable	ca. 175 m <sup>2</sup>
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	6
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	2016
Place de stationnement	3 x surface libre

Prix d'achat	549.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Surface de plancher	ca. 0 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 23014122 - 56642 Krufft

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	43.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	28.01.2026	Classement énergétique	A

CODE DU BIEN: 23014122 - 56642 Krufft

## La propriété





CODE DU BIEN: 23014122 - 56642 Krufft

## La propriété



CODE DU BIEN: 23014122 - 56642 Krufft

## La propriété



CODE DU BIEN: 23014122 - 56642 Krufft

## La propriété





CODE DU BIEN: 23014122 - 56642 Krufft

## La propriété



CODE DU BIEN: 23014122 - 56642 Krufft

## La propriété





CODE DU BIEN: 23014122 - 56642 Kruft

## La propriété

A group of ten real estate professionals, five men and five women, are posed in a modern office setting. They are sitting on a light-colored sofa and standing behind it. They are all dressed in professional business attire. The office has large windows in the background, providing a view of a cityscape. The Von Poll Immobilien logo is visible in the top left corner of the image.

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)

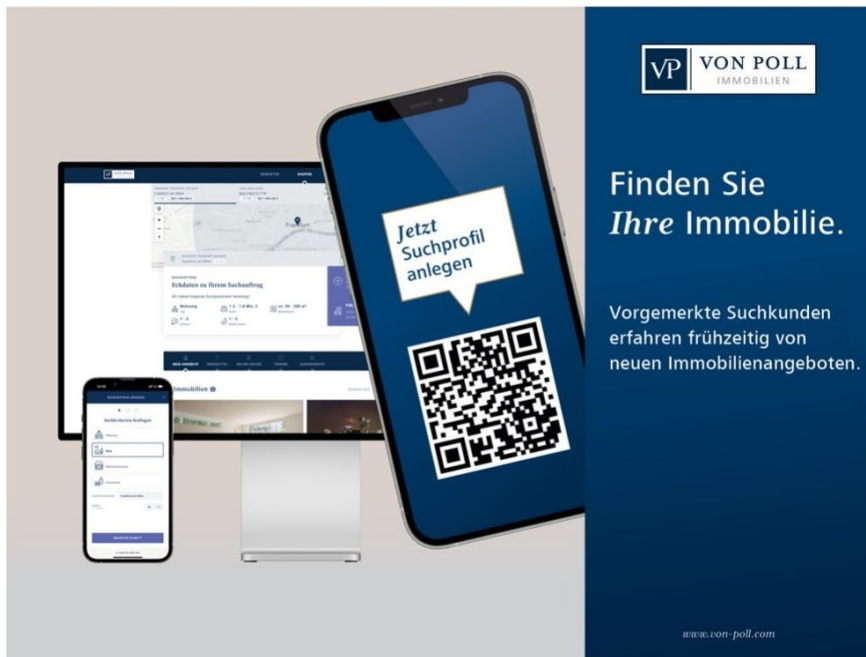
**FOCUS**  
TOP  
WALDHEIMER  
KOBLENZ  
2024  
www.von-poll.com  
IMT - IMB

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

Capital  
REALTY AGENCY  
Top-Makler Koblenz  
★★★★★  
VON POLL IMMOBILIEN

CODE DU BIEN: 23014122 - 56642 Kruft

## La propriété



**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)



CODE DU BIEN: 23014122 - 56642 Krufft

## La propriété

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**

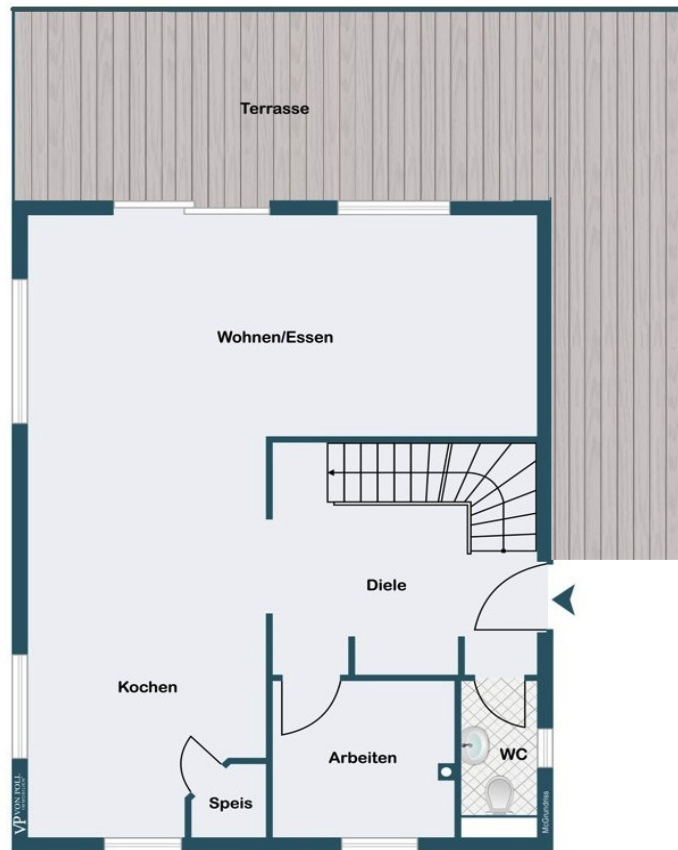
Wir freuen uns darauf, Sie zu beraten!

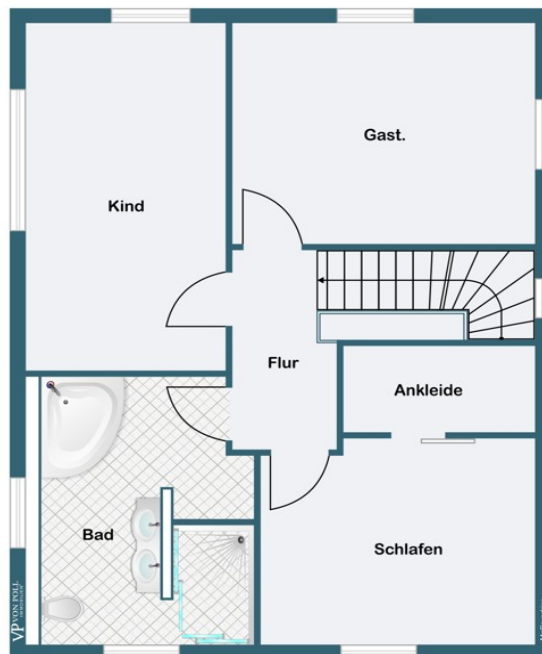


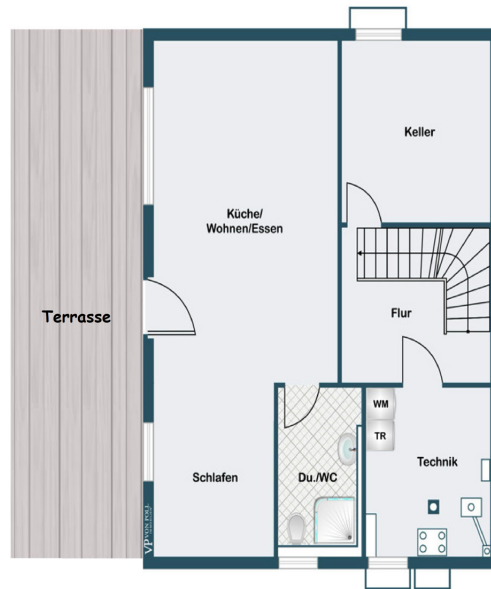
[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

CODE DU BIEN: 23014122 - 56642 Krufft

## Plans d'étage







Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.



CODE DU BIEN: 23014122 - 56642 Krufft

## Une première 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.

**CODE DU BIEN: 23014122 - 56642 Kruft**

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 23014122 - 56642 Krufft

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 23014122 - 56642 Krufft

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Florian Bender

---

Casinostraße 3-5 Coblenz  
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)