

Kadenbach

Kombination aus Gartenparadies und Traumhausfaktor in gehobener Nachbarschaft

????????? ??????????: 23211087

www.von-poll.com???? ??????: 685.000 EUR • ??????????: ca. 260 m² • ?????????: 6 • ??????? ????: 533 m²

???????? ??????????: 23211087 - 56337 Kadenbach

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

????????? ??????????: 23211087 - 56337 Kadenbach

?? ??? ??????

????????? ??????????	23211087	????? ???????	685.000 EUR
?????????????	ca. 260 m ²	??????	?????????????
?????? ???????	????????????????? ??????	??????????????	?????????????????
?????????	6	??????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????????? ??? ?????????????	4	??????????	?????????
?????????????	3	?????????????????	?????????
????? ??????????????	1994	?????????	?????????, WC
?????? ??????????????	1 x ?????????????? ?????? ??????????????, 2 x ????????	?????????	?????????????, ?????????, ????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 23211087 - 56337 Kadenbach

????????????? ???????????

???????????	?????????????	?????????????????	VERBRAUCH
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	???????	?????????	99.90 kWh/m ² a
?????????????	24.10.2033	?????????????	
?????????????????		?????????????	
?????????? ???		?????????????	C
????? ????????????	???????	?????????????????	
		?????????? ?? ??	1994
		?????????????	
		?????????????????	

???????? ??????????: 23211087 - 56337 Kadenbach

?? ?????????



??????? ???????: 23211087 - 56337 Kadenbach

?? ????????



???????? ?????: 23211087 - 56337 Kadenbach

?? ????????



???????? ?????????: 23211087 - 56337 Kadenbach

?? ?????????



??????? ???????: 23211087 - 56337 Kadenbach

?? ????????



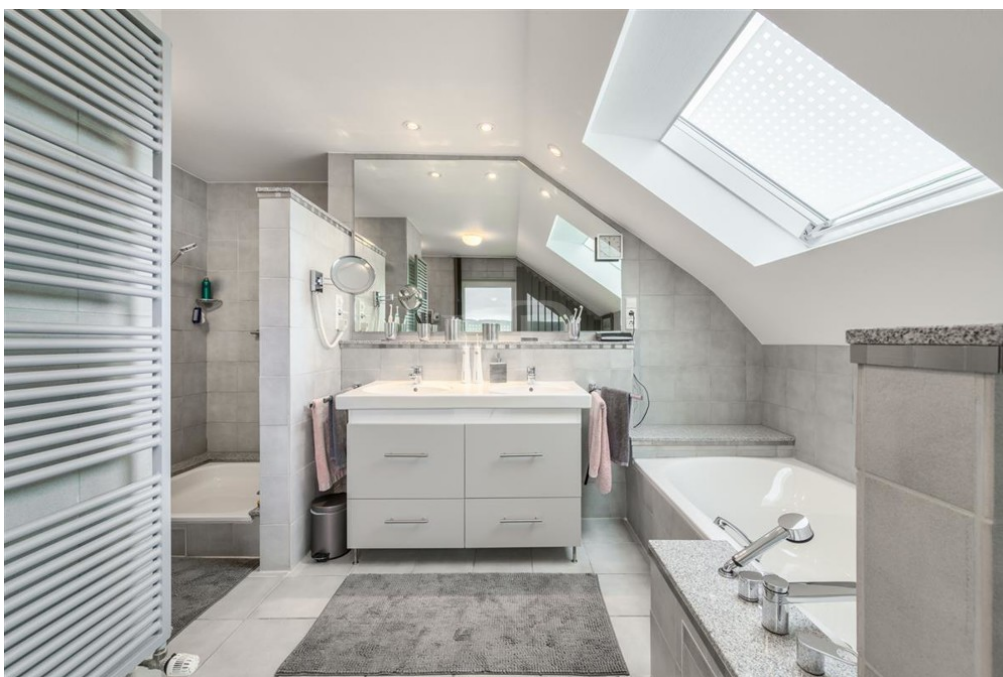
???????? ??????????: 23211087 - 56337 Kadenbach

?? ?????????



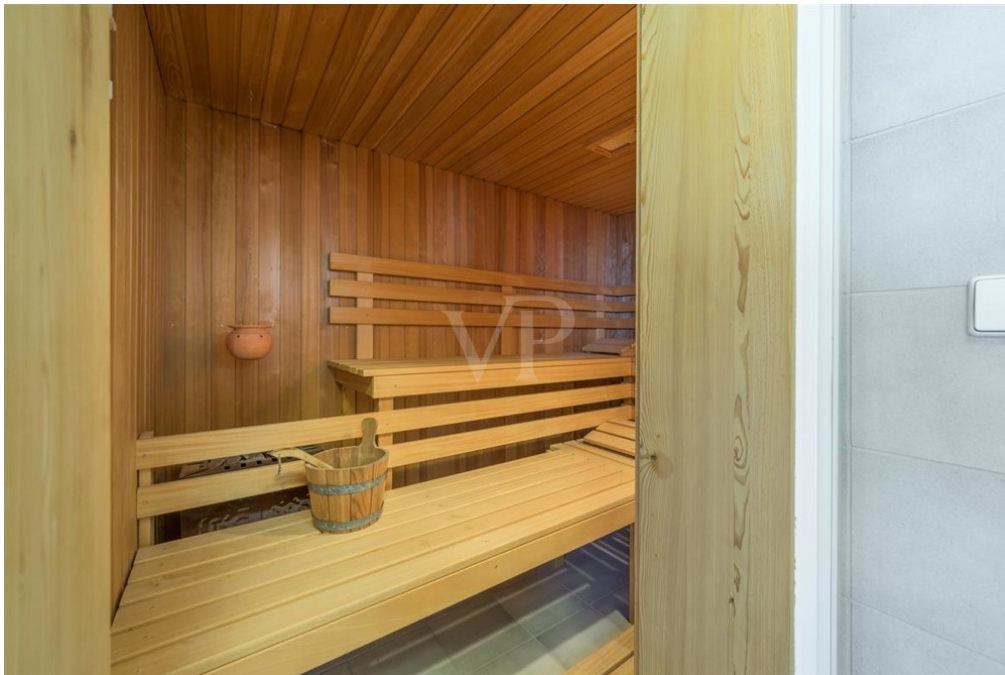
???????? ?????????: 23211087 - 56337 Kadenbach

?? ?????????



????????? ??????????: 23211087 - 56337 Kadenbach

?? ??????????



??????? ???????: 23211087 - 56337 Kadenbach

?? ????????



???????? ??????????: 23211087 - 56337 Kadenbach

?? ?????????



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

FOCUS
TOP
NATIONALER
AKKREDITIERER
2024
VON DER WELT
WIRTSCHAFTS
ZEITUNG

VP
Bank Immobilienstars
2022
★★★★★

Im Jahr 2022
markiert das 10. Jg. von
VON POLL absolute
Erfolge

Capital
RECHTSANWALT
TOP-MAKLER KOBLENZ
★★★★★
VON POLL IMMOBILIEN



VP VON POLL IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

???????? ??????????: 23211087 - 56337 Kadenbach

?? ??????????



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

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

??????? ???????: 23211087 - 56337 Kadenbach

??? ?????? ???????????

Harmonische Eleganz in ruhiger Lage – Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung Dieses architektonisch exklusive Haus bietet Ihnen auf einer großzügigen Wohnfläche von ca. 260 m² hohe Wohnqualität mit edlen Highlights, plaziert auf einem ca. 533 m² 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.

??????? ???????: 23211087 - 56337 Kadenbach

??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ???????: 23211087 - 56337 Kadenbach

????? ??????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.10.2033. Endenergieverbrauch beträgt 99.90 kwh/(m²*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.

???????? ??????????: 23211087 - 56337 Kadenbach

????????????? ??????????????????

?? ???? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Florian Bender

Casinostraße 3-5 Koblenz
E-Mail: koblenz@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com