

Bendorf

Zeitloses Familienhaus in Top-Wohngegend

????????? ??????????: 24014004



www.von-poll.com

???? ??????: 595.000 EUR • ??????????: ca. 183,94 m² • ?????????: 6 • ?????? ????: 688 m²

???????? ??????????: 24014004 - 56170 Bendorf

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

???????? ??????????: 24014004 - 56170 Bendorf

?? ??? ??????

????????? ??????????	24014004	????? ???????	595.000 EUR
????????????	ca. 183,94 m ²	??????	?????????????
?????? ????????	?????????????????	????????????????	?????????????????
?????????????? ???	????????? ?? ??	??????????????	Käuferprovision
???????????	6	??????????????	beträgt 3,57 % (inkl.
????????????? ???	4	??????????????	MwSt.) des
?????????????		????????????????	beurkundeten
?????????????	2	?????????????????????????	Kaufpreises
????? ??????????????	2005	??????	
?????? ??????????????	1 x ?????????? ???	?????????	?????????, WC
	?????????????, 1 x	????????????????	?????????????, ??????
	????????????? ??????	?????????????????	?????????????????
	?????????????	?????????	?????????

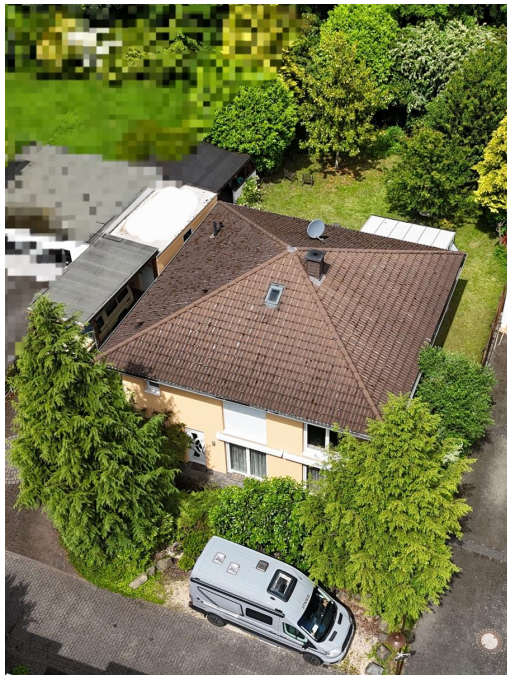
???????? ??????????: 24014004 - 56170 Bendorf

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

?????????? ??????????	?????????? ???????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ????????????	??????	????????? ??????? ?????????????	66.00 kWh/m ² a
????????????? ????????????????? ????????? ???	26.01.2034	????????????? ????????????????? ?????????????	B
????? ????????????	??????		

???????? ????????: 24014004 - 56170 Bendorf

?? ????????



???????? ????????: 24014004 - 56170 Bendorf

?? ????????



???????? ??????????: 24014004 - 56170 Bendorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24014004 - 56170 Bendorf

?? ?????????





VON POLL
IMMOBILIEN®

???????? ????????: 24014004 - 56170 Bendorf

?? ????????

**VP VON POLL
IMMOBILIEN**

**FOCUS
TOP
NATIONALER
AKTIVISTEN
2024**

**VP
Bank Immobilienstars
2022**

**Capital
TOP 1000
Top-Makler
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

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG

**VP 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!

VP
www.vp-finance.de

???????? ????????: 24014004 - 56170 Bendorf

?? ????????

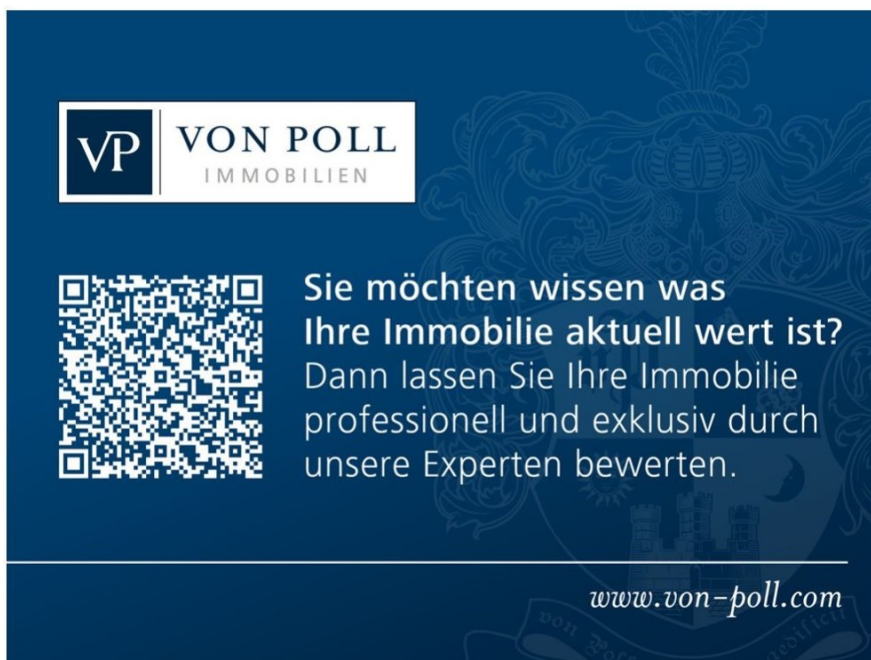


VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

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

??????? ???????: 24014004 - 56170 Bendorf

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

Perfekte Kombination - Einfamilienhaus im gehobenen Wohnviertel Dieses einladende Haus bietet Ihnen auf einer großzügigen Wohnfläche von ca. 185 m² eine gemütliche Wohnqualität, platziert auf einem ca. 690 m² großen sonnenverwöhnten Grundstück, grenzend zum Wald. Neben einem großzügigen Wohn-, Ess- und Kochbereich verfügt diese Immobilie über vier Schlafzimmer, ein Büro, sowie zwei Badezimmer und ein Gäste-WC. Besondere Merkmale: - Höhere Decken im Hauptwohnbereich - Kamin im offenen Wohn-und Essbereich - Rollstuhlgerechtes Wohnen im Hauptwohnbereich - Toller Lichteinfall auf beiden Etagen - Überdachter Freisitz mit Blick in den Garten - Immergrüner Garten mit Obstbäumen, Sträuchern, Teich mit künstlichem Bachlauf - Separate Sonnenterrasse im unteren Wohnbereich (inkl. Markise) - Weitere Abstellmöglichkeiten im Schuppen Einen besonderen Komfort bietet der dazugehörige Außenstellplatz, sowie das Carport mit weiteren Parkmöglichkeiten in der Einfahrt.

??????? ????????: 24014004 - 56170 Bendorf

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

Bendorf verfügt über ein breites Spektrum an Einrichtungen, darunter Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten, die den alltäglichen Bedürfnissen gerecht werden. Zudem ist die medizinische Versorgung in Bendorf vorhanden. Die Verkehrsanbindung von Bendorf macht die Stadt zu einem günstigen Ausgangspunkt für Reisen in die Umgebung und darüber hinaus, sei es beruflich oder für Freizeitwecke. In nur wenigen Autominuten erreichen Sie die A48 oder die A3, über welche Sie die nächst größeren Städte wie Frankfurt und Köln erreichen. In ca. 15 Minuten erreichen Sie die Stadt Koblenz, wo sich ein Bahnhof befindet. Weitere nächstliegende Städte erreichen Sie wie folgt: Die Stadt Neuwied (mit Bahnhof) liegt ca. 10km entfernt. Die nächste Bushaltestelle ist fußläufig in ca. 100m zu erreichen. Höhr-Grenzhausen in ca. 10 min Koblenz in ca. 15 min Andernach in ca. 15 min Frankfurt in ca. 1 h Köln/Bonn in ca. 1 h 20 min

??????? ????????: 24014004 - 56170 Bendorf

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.1.2034. Endenergiebedarf beträgt 66.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005. Die Energieeffizienzklasse ist B.

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.

???????? ??????????: 24014004 - 56170 Bendorf

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

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

Florian Bender

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com