

Kaisersesch

# Energieeffizientes Einfamilienhaus mit separater Einliegerwohnung und eindrucksvoller Gartenoase

????????? ??????????: 24014122



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

???? ??????: 690.000 EUR • ??????????: ca. 235 m<sup>2</sup> • ?????????: 8 • ??????? ????: 1.485 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24014122 - 56759 Kaisersesch

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

???????? ??????????: 24014122 - 56759 Kaisersesch

?? ??? ??????

???????? ??????????	24014122	????? ???????	690.000 EUR
????????????	ca. 235 m <sup>2</sup>	??????	????????????
?????? ???????	?????? Mansard	???????????????	?????????????????
?????????	8	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????????? ??? ????????????	4	????? ???????????????	2024
????????????	3	?????????	????????
????? ??????????????	1995	???????????????	ca. 49 m <sup>2</sup>
?????? ??????????????	3 x ?????????????? ?????? ??????????????, 2 x ????????	????????	?????????, WC ?????????????, ????????, ??????, ??????, ????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 24014122 - 56759 Kaisersesch

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

???????????	?????????????	?????????????????	VERBRAUCH
?????????????	?????????????	?????????????	
????? ????????????	?????????????	?????????	32.30 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????????	14.10.2035	???????????????	
???????????????????		???????????????	
????????? ???		???????????????	A
????? ????????????	???????????????	?????????????????	
		???????????????	
		????? ??????????????	2019
		?????????? ?? ??	
		???????????????	
		???????????????????	

???????? ?????????: 24014122 - 56759 Kaisersesch

?? ?????????



???????? ??????????: 24014122 - 56759 Kaisersesch

?? ?????????



???????? ?????????: 24014122 - 56759 Kaisersesch

?? ?????????



???????? ??????????: 24014122 - 56759 Kaisersesch

?? ?????????



???????? ??????????: 24014122 - 56759 Kaisersesch

?? ?????????



???????? ??????????: 24014122 - 56759 Kaisersesch

?? ?????????



???????? ??????????: 24014122 - 56759 Kaisersesch

?? ?????????



??????? ????????: 24014122 - 56759 Kaisersesch

?? ????????



???????? ??????????: 24014122 - 56759 Kaisersesch

?? ?????????



???????? ??????????: 24014122 - 56759 Kaisersesch

?? ?????????



???????? ??????????: 24014122 - 56759 Kaisersesch

?? ?????????



**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**  
NATIONALER  
AKKREDITIERER  
**2024**  
VON POLL IMMOBILIEN  
FAKT-FELD

**VP**  
Bank Immobilienstars  
2022  
★★★★★  
In den Top 100  
Immobilienstars in Europa  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

**Capital**  
REALESTATE  
TOP-MAKLER  
KOBLENZ  
★★★★★  
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)

???????? ??????????: 24014122 - 56759 Kaisersesch

?? ?????????

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!



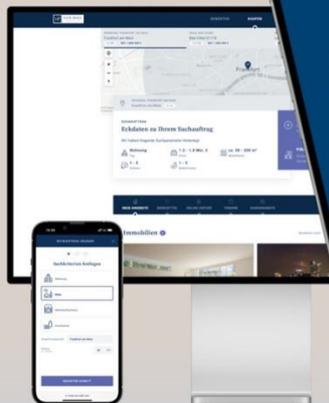
[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)



VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.



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

??????? ????????: 24014122 - 56759 Kaisersesch

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

Dieses Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, aus dem Baujahr 1995, befindet sich in ruhiger und familiärer Wohnlage von Kaisersesch. Das Haus wurde stets gepflegt und modernisiert. Hier stehen Ihrer Familie ca. 235 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem ca. 1.485 m<sup>2</sup> großen sonnigen und traumhaft angelegtem Grundstück zur Verfügung. Die Grundstücksfläche unterteilt sich in 2 separate Baugrundstücke mit einer Größe von ca. 753 m<sup>2</sup> und ca. 732 m<sup>2</sup>. Besondere Merkmale sind: - ca. 1.485 m<sup>2</sup> Grundstücksflächen - ca. 235 m<sup>2</sup> großzügige Wohnfläche - ca. 178 m<sup>2</sup> Haupthaus (6 Zimmer) - ca. 57 m<sup>2</sup> Einliegerwohnung (2 Zimmer) - neue Heizung, Erdwärme, aus 2019 - Solaranlage, aus April 2024 mit Einspeisung - moderne Einbauküche inkl. Elektrogeräten - Hauptbad aus 2022 - Fußbodenheizung - elektrische Rollläden - zentrale Staubsaugeranlage - Be- & Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung - Tiefbrunnen mit Hausanschluss - Kamin - Sauna Eine große Doppel-Garage (modernisiert 2021) mit elektrischen Rolltoren und Wallbox sowie drei Außenstellplätze runden dieses Angebot ab.

??????? ????????: 24014122 - 56759 Kaisersesch

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

Kaisersesch: „Die kleine Stadt – die alles hat“ dieser Satz bringt es auf den Punkt. In der Kleinstadt Kaisersesch leben fast 3230 Menschen. Kaisersesch ist Verwaltungssitz der Verbandsgemeinde Kaisersesch. Die direkte Anbindung an die BAB 48 ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit der Städte Koblenz und Trier. Per Zug bzw. Bus können die Ortschaften in der näheren Umgebung in dem Radius Koblenz-Andernach-Cochem-Ulmen-Daun rasch angesteuert werden. Die Stadt besitzt eine gute Infrastruktur. Sie trägt das Prädikat „Staatlich anerkannter Fremdenverkehrsort“. Mit knapp über 5000 Einwohnern ist Cochem die Kreisstadt und der größte Ort des rheinland-pfälzischen Landkreises Cochem-Zell. Das Stadtzentrum und der flussaufwärts liegende Stadtteil Sehl befinden sich am linken Moselufer, der Stadtteil Cond am rechten Moselufer. Wahrzeichen der Region ist die Reichsburg, die hoch auf dem Felsen über Cochem thront. Die romantische Altstadt von Cochem mit den berühmten mittelalterlichen Fachwerkhäusern, der Einkaufsmeile, Weinstuben und Restaurants lädt zum verweilen ein. Der 18-Loch-Golfplatz liegt ebenfalls nur wenige Minuten entfernt.

??????? ?????????: 24014122 - 56759 Kaisersesch

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.10.2035. Endenergieverbrauch beträgt 32.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019. 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.

???????? ??????????: 24014122 - 56759 Kaisersesch

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

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

Florian Bender

---

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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